



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 2 maja 2012 r.

Poz. 980

UCHWAŁA NR XXIV/149/2012 RADY MIEJSKIEJ W DARŁOWIE

z dnia 26 marca 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B - Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B4.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z 2002 r. Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 65, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 40, poz. 230, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281; z 2012 r. Nr 149, poz. 887) art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043; z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) Rada Miejska w Darłowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia wstępne

§ 1. 1. W wykonaniu uchwały Nr XLII/382/10 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B - Darłówko Zachodnie, położonej na obszarze gminy Miasto Darłowo, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo przyjętego uchwałą Nr XLI/360/10 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 8 lutego 2010 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B - Darłówko Zachodnie, położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B4, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 8,5124 ha, którego granice zaznaczono na rysunku, stanowiącym załącznik nr 1.

3. Przedmiotem planu jest określenie zasad rozwoju i kształtowania przestrzennego w obszarze nadmorskim, w tym na terenach leśnych, z przeznaczeniem na cele usług turystycznych i rekreacyjnych z wprowadzeniem obiektów hotelarskich i pensjonatowych oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o charakterze apartamentowym.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Darłowo;

- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

§ 2. 1. Ustalenia planu miejscowego składają się z:

- 1) ustaleń wstępnych, zawartych w rozdziale 1;
- 2) ustaleń ogólnych, zawartych w rozdziale 2;
- 3) ustaleń szczegółowych dla wyznaczonych w planie miejscowym terenów elementarnych, zawartych w rozdziale 3;
- 4) przepisów końcowych, zawartych w rozdziale 4;
- 5) ustaleń graficznych na załączniku nr 1 - rysunku planu.

2. Dla poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń.

§ 3. 1. Dla każdego terenu elementarnego sprecyzowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 7) zasady obsługi infrastruktury technicznej.

§ 4. Ilekcioć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) plan - plan miejscowy o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 2) teren elementarny - teren wydzielony linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano zapisy ustaleń szczegółowych;
- 3) działka - działka budowlana w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) linia rozgraniczająca - linia rozdzielająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie;
- 5) przeznaczenie podstawowe - funkcja określona symbolem oraz tekstem planu dla terenu elementarnego, której udział w powierzchni zagospodarowania terenu elementarnego powinien wynosić co najmniej 70%;
- 6) przeznaczenie uzupełniające - funkcja, której udział w zagospodarowaniu terenu elementarnego nie może przekraczać 30% jego powierzchni, przy czym wskaźnik dotyczy łącznego udziału wszystkich dopuszczalnych rodzajów funkcji uzupełniającej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy działki - jest to wartość określająca stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, (liczona po obrysie ścian zewnętrznych) wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej, do powierzchni tej działki. jeżeli działka nie znajduje się w całości w granicach danego terenu elementarnego, do obliczeń należy przyjąć tylko część działki położoną w granicach tego terenu;
- 8) obowiązująca linia zabudowy - linia wyznaczającą usytuowanie lica ściany frontowej budynku, przy czym dopuszcza się cofnięcie w głąb działki do 50% długości elewacji oraz wycofanie linii parteru (fakultatywnie pierwszego pietra) i rozwiązania go w formie podcienia, arkad bądź wnęk. Obowiązującą linię zabudowy mogą, przy zachowaniu przepisów odrębnych, przekraczać: balkony, loggie, okapy, gzymsy, rynny, rury spustowe, podokienniki, nośniki reklam, szyldy i inne detale wystroju architektonicznego - o ile elementy te są wysunięte nie więcej niż 1, 5 m poza tę linię; elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak: schody, pochylnie; zadaszenia niepodparte na gruncie. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budynków towarzyszących, lokalizowanych w głębi działki;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia, której budynki nie mogą przekroczyć. Nieprzekraczalną linię zabudowy mogą, przy zachowaniu przepisów odrębnych, przekraczać: balkony, loggie, okapy, gzymsy, rynny, rury spustowe, podokienniki, nośniki reklam, szyldów i inne detale wystroju architektonicznego o ile elementy te są wysunięte nie więcej niż 1,5 m poza tę linię; elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak: schody, pochylnie; zadaszenia niepodparte na gruncie;

- 10) zabudowa pierzejowa - zwarty ciąg zabudowy obrzeżnej wzdłuż ciągu komunikacyjnego (ulicy, ciągu pieszego, placu);
- 11) zabudowa usługowa - budynki zawierające funkcje użyteczności publicznej, kultury, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług turystyki, rekreacji, sportu kameralnego, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych oraz inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji, w tym także budynki biurowe, budynki służące prowadzeniu działalności związanej z obsługą ludności lub podmiotów gospodarczych, których użytkowanie nie powoduje uciążliwości lub powodując uciążliwości, jak emisje, hałas, itp., nie narusza interesu prawnego osób trzecich oraz norm ochrony środowiska, a także nie wymagające składowania materiałów i towarów na otwartym terenie;
- 12) wysokość pierzei - wysokość budynków lokalizowanych w obowiązujących linach zabudowy lub od strony nieprzekraczalnych linii zabudowy mierzoną od poziomu chodnika ulicy przylegającej do poziomu najwyższego elementu budynku lokalizowanego od strony linii zabudowy, z uwzględnieniem zapisów pkt 7 i 8;
- 13) wysokość zabudowy - wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku (niebędącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych, pomieszczeń technicznych i garażowych), do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do poziomu najwyżej położonego punktu stropodachu albo do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia budynku, nad najwyższą kondygnacją, z pominięciem kominów, masztów, urządzeń infrastruktury technicznej w tym z zakresu łączności publicznej;
- 14) poziom terenu - poziom chodnika przy frontowej granicy działki, z wyjątkiem innych odniesień, określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 15) dominanta przestrzenna - część obiektu, obiekt budowlany lub grupa obiektów o szczególnych wymaganiach budowlanych, odróżniająca się od otaczającej zabudowy formą, gabarytami lub wysokością;
- 16) akcent kompozycyjny - budowla o szczególnym znaczeniu dla przestrzeni publicznej jak: pomnik, obelisk, maszt, obiekt architektury ogrodowej (fontanna, posąg, rzeźba);
- 17) reklama wolnostojąca - obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji informacji o treści perswazyjnej;
- 18) teren (obiekt) ogólnodostępny - dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności: ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby;
- 19) kącie położenia granic w stosunku do pasa drogowego lub ciągu pieszego - kąt zawarty pomiędzy linią wytyczającą granice terenu pasa drogowego, a linią wydzielającą granice poszczególnych działek przyległych do tego pasa.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 5. Oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- 1) granica terenu objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca teren elementarny (o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania);
- 3) symbole cyfrowo-literowe identyfikujące tereny o określonym przeznaczeniu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zabytki objęte ochroną konserwatorską;
- 6) strefa B ochrony konserwatorskiej, strefa K konserwatorskiej ochrony krajobrazu;
- 7) obiekty do zachowania;
- 8) istniejące obiekty niezgodne z planem;
- 9) ciągi piesze (przebieg orientacyjny);
- 10) ciągi rowerowe;
- 11) osie kompozycyjne;
- 12) akcenty kompozycyjne.

§ 6. 1. Przeznaczenie terenu zgodnie z zapisem w ustaleniach szczegółowych.

2. Zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy:

- 1) dla nowej zabudowy lub przebudowy istniejącej o długości elewacji frontowej większej niż 70,0 m, a także przy projektowaniu zespołu budynków lub budynków tworzących zwarte pierzeje, obowiązuje zróżnicowanie lub rozczłonkowanie architektoniczne bryły budynku, zarówno w rzucie, jak i w elewacji;
- 2) w ramach jednego zadania inwestycyjnego dopuszcza się łączenie poszczególnych budynków za pomocą takich elementów jak przejścia pomiędzy nimi w formie: holi, pasaży z usługami, klatek schodowych lub innych elementów;
- 3) w pasie terenu pomiędzy określonymi w planie liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi ulice i ciągi piesze dopuszcza się lokalizację letnich ogródków gastronomicznych, których zaplecze znajduje się w budynkach bezpośrednio przyległych, fakultatywnie dopuszcza się przezierne zadaszenia nad nimi, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych (parkingowych) w granicach działek;
- 5) zachowanie z możliwością przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i pozostałych obiektów z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych;
- 6) likwidacja zabudowy prowizorycznej i nietrwałej oraz tymczasowych obiektów budowlanych, magazynowych, oznaczonych na rysunku planu miejscowego;
- 7) dla pozostałych obiektów niewymienionych w lit.6 dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, remonty, zmianę sposobu użytkowania i wyburzenia, z zastrzeżeniem § 9 ust. 1;
- 8) dla zabudowy obowiązują linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 9) linie zabudowy nie dotyczą obiektów i budowli infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, infrastruktura telekomunikacyjna, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków;
- 10) dopuszcza się ogrodzenia terenów z zabudową usługową i mieszkaniową, lub wyróżnienie granic nieruchomości murkami o wysokości do 0,4 m, wykonanymi z: kamieni naturalnych, klinkieru lub żywopłotami strzyżonymi o wysokości do 1,20 m;
- 11) dopuszcza się wygrodzenia terenów z zabudową jednorodzinną;
- 12) złącza techniczne należy sytuować w licu budynku lub w jego wnętrzu, dopuszcza się sytuowanie złączy w linii granicznej działki komponując je w dopuszczonym sposobie wygrodzeń określonym w pkt 10;
- 13) przebieg linii rozgraniczających teren elementarny należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu;
- 14) zakazuje się lokalizowania wolnostojących reklam, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 15) dopuszcza się nośniki reklamowe dostosowane do kompozycji i detalu elewacji, nie przesłaniające otworów okiennych, wystroju i detalu architektonicznego, a na zabytkach objętych ochroną konserwatorską wyłącznie, jako szyldy informujące o prowadzonej w budynku działalności;
- 16) rozmieszczenie i gabaryty nośników reklamowych należy określić w projekcie budowlanym inwestycji;
- 17) zabrania się instalowania stałych nośników reklamowych na ogrodzeniach i słupach oświetleniowych oraz reklam w postaci tkanin i siatek na elewacji;
- 18) zakazuje się lokalizacji zabudowy o funkcjach warsztatowo-produkcyjnych oraz składów i magazynów;
- 19) dla potrzeb obsługi obiektów hotelarskich, dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej abonenckiej wbudowanej w budynek;
- 20) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki w celu realizowania przedsięwzięcia inwestycyjnego na dwóch lub więcej działkach;
- 21) napowietrzne linie energetyczne i telekomunikacyjne docelowo do skablowania.

3. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalne powierzchnie wydzielanych działek określają ustalenia szczegółowe;
- 2) minimalne wielkości wydzielanych działek nie dotyczą terenów dojazdów wewnętrznych oraz wydzielen pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielanie, niezależnie od ustaleń szczegółowych, działek pod budowle i obiekty techniczne na zasadach określonych w odrębnych przepisach;
- 4) nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów określonych w przepisach odrębnych;

5) dopuszcza się możliwość realizacji jednej inwestycji na kilku działkach, z zastrzeżeniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

4. Minimalne powierzchnie, o których mowa w ust. 3 pkt 1 dotyczą również nowo wydzielanych działek, powstałych w wyniku podziału nieruchomości.

§ 7. W zakresie tymczasowego użytkowania terenu ustala się:

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu i obiektów istniejących - bez możliwości ich rozbudowy i przebudowy, z dopuszczeniem ich remontu;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych poza dopuszczonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje zakaz składowania, przechowywania i utylizacji produktów mogących skutkować przedostawaniem się substancji szkodliwych dla środowiska do gruntu, wód lub powietrza;
- 2) obowiązuje zakaz składowania materiałów łatwopalnych lub wybuchowych;
- 3) uciążliwość każdej inwestycji nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich oraz norm ochrony środowiska;
- 4) infrastrukturę techniczną realizować w oparciu o rozwiązania systemowe miasta;
- 5) w realizacji potrzeb cieplnych dopuszcza się stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła;
- 6) obszar planu jest położony w całości w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w granicach którego obowiązują przepisy odrębne;
- 7) na obszarze opracowania występują prawnie chronione:
 - a) dwa gatunki roślin pod ochroną ścisłą, jak:
 - paprotka zwyczajna,
 - wiciokrzew pomorski,
 - b) dwa gatunki roślin pod ochroną częściową, jak:
 - bluszcz pospolity,
 - kalina koralowa;
- 8) obowiązuje zakaz niszczenia i uszkodzania gatunków roślin objętych ochroną;
- 9) w przypadku wystąpienia działań o potencjalnym negatywnym wpływie na wyżej wymienione wartości przyrodnicze, zobowiązuje się do podjęcia działań ograniczających oraz minimalizujących oddziaływanie na gatunki roślin chronionych;
- 10) w przypadku, gdy nie ma możliwości respektowania ograniczeń obowiązujących w stosunku do roślin chronionych konieczne jest uzyskanie zezwolenia wydanego przez właściwy organ ds. ochrony środowiska;
- 11) niezbędne usunięcia zieleni wysokiej należy rekompensować poprzez wzbogacenie pozostałego terenu gatunkami wyłącznie typowymi dla tego obszaru i siedlisk gatunków drzew i krzewów, nie dotyczy zieleni przydomowej;
- 12) możliwość usunięcia drzew i krzewów dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach planu miejscowego wyznacza się granicę strefy „B” ochrony konserwatorskiej oznaczoną na rysunku planu, w obszarze której obowiązują określone poniżej zasady i warunki ochrony zabytków:
 - a) ochronie podlegają:
 - historyczne nawierzchnie placów,
 - historyczne szerokości frontów parceli,
 - linie zabudowy,
 - formy architektoniczne zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej,
 - mała architektura: ogrodzenia, fontanny i inne,
 - b) warunki ochrony:
 - utrzymanie i ucztylnienie historycznej zasady podziałów parcelacyjnych w postaci historycznych szerokości frontów zabudowy,
 - utrzymanie historycznej linii zabudowy,

- utrzymanie we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym istniejącej zabudowy objętej ochroną konserwatorską i ujętej w ewidencji zabytków, określonej i wymienionej w ustaleniach szczegółowych i oznaczonej na rysunku planu,
 - usunięcie lub przebudowa obiektów kolidujących z historycznym układem i lokalną architekturą,
 - dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej oraz architektonicznych form zabudowy,
 - zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklam,
 - nakaz stosowania tradycyjnych ogrodzeń na styku z terenami publicznymi, tj. ogrodzeń murowanych z cegły lub kamiennych z wypełnieniem ażurowym z elementów żelaznych kutych;
- 2) w granicach planu miejscowego wyznacza się granicę strefy „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu - ochrony brzegu morskiego i plaży oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązują określone poniżej zasady i warunki ochrony:
- a) ochronie podlega: naturalne ukształtowanie wydmy, historycznie udokumentowane rozplanowanie, dróg i ścieżek, rozplanowanie i skład gatunkowy zieleni, mała architektura,
- b) warunki ochrony:
- zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja założeń zieleni,
 - utrzymanie istniejącego ukształtowania i pokrycia terenu,
 - zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych,
 - ograniczenie ruchu pojazdów,
 - w granicach wymienionych stref obowiązują procedury wynikające z przepisów dotyczących zabytków.

§ 10. Ustalenia dotyczące powiązań i zasad funkcjonowania układu komunikacyjnego:

- 1) układ komunikacyjny projektowany na terenach objętych planem należy powiązać z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) dopuszcza się realizację ogólnodostępnych stanowisk parkingowych dla samochodów osobowych w formie zatok przyulicznych;
- 3) zasady organizacji parkowania:
- a) realizacja nowego obiektu oraz rozbudowa i przebudowa istniejącego obiektu, a także zmiana sposobu użytkowania powodująca przyrost potrzeb parkingowych jest uwarunkowana zapewnieniem odpowiedniej minimalnej liczby miejsc postojowych w granicach inwestycji, obliczonych na podstawie następujących minimalnych wskaźników parkingowych:
- dla obiektów hotelarskich - 1 miejsce postojowe na 1 pokój x 0,70,
 - dla obiektów mieszkaniowych - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie (apartament) ze współczynnikiem 0,70 w zabudowie wielorodzinnej,
 - dla usług wbudowanych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - dla lokali gastronomicznych, klubów - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych,
- b) miejsca postojowe - parkingi należy realizować na kondygnacjach poniżej poziomu terenu lub częściowo zagłębione, integralnie związane z bryłą budynku, dopuszcza się fakultatywnie otwarte parkingi na poziomie terenu w ilości do 10% wymaganych miejsc postojowych, z uwzględnieniem dopuszczeń w ustaleniach szczegółowych,
- c) realizacja inwestycji bez zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych jest niedopuszczalna,
- d) dla lokali mieszkalnych i usługowych o powierzchni użytkowej wywołującej potrzeby parkingowe do 3 miejsc parkingowych, zlokalizowanych w obiektach istniejących adaptowanych do tych funkcji, nie wymaga się zabezpieczenia miejsc postojowych na terenie działki,
- e) w obrębie obszaru objętego planem zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych,
- f) w pasie drogowym dopuszcza się umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z ruchem pojazdów lub pieszych.

§ 11. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę nowej oraz likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na warunkach operatorów sieci;
- 2) nowe sieci infrastruktury technicznej, należy prowadzić w liniach rozgraniczających tereny komunikacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie elementarnym;
- 4) infrastrukturę techniczną, projektowaną na terenach objętych planem należy powiązać z zewnętrznym układem infrastruktury;
- 5) stosownie do potrzeb przyjmuje się następujące rodzaje sieci infrastruktury technicznej:
 - a) sieć wodociągowa o średnicy 32-160 mm,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 200-300 mm,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 250-500 mm,
 - d) sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 32-150 mm,
 - e) sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia i średniego napięcia,
 - f) sieć oświetleniowa,
 - g) sieć teletechniczna;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) w wodę pitną należy zaopatrzyć się z ogólnomiejskiego systemu wodociągowego poprzez rozbudowę sieci i przyłączy,
 - b) niezależnie od systemu wodociągowego miasta, na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację studni awaryjnych o wydajności 15 dm³/d/M, zgodnie z „Planem zaopatrzenia ludności w wodę pitną w sytuacjach kryzysowych”, poprzedzone rozpoznaniem hydrogeologicznym,
 - c) woda do celów przeciwpożarowych z istniejących i projektowanych hydrantów w systemie ogólnomiejskim;
- 7) w zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych:
 - a) ścieki sanitarne należy odprowadzić poprzez system kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjnym lub grawitacyjno - ciśnieniowym do ogólnomiejskiego systemu kanalizacyjnego,
 - b) wody deszczowe z terenów utwardzonych należy odprowadzić poprzez system kanalizacji deszczowej, po podczyszczeniu w piaskownikach oraz separatorach substancji ropopochodnych;
- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych z obiektów bezpośrednio na teren własny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów ustala się obowiązek ich segregacji według grup asortymentowych, zbieranie w miejscu ich powstania na obszarze działki lub jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się utrzymanie istniejących gazociągów średniego ciśnienia z możliwością ich przebudowy, a także ich likwidację,
 - b) nowe sieci gazowe powinny być realizowane jako średnio - ciśnieniowe z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych obiektach,
 - c) dopuszcza się możliwość rozbudowy istniejących sieci gazowych niskiego ciśnienia;
- 11) w zakresie elektroenergetyki:
 - a) obszar planu należy zasilić z sieci kablowej z wykorzystaniem istniejących linii kablowych w przyległych ciągach komunikacyjnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynek,
 - c) dopuszcza się budowę instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii elektrycznej, sytuowanych na obiektach,
 - d) oświetlenie ciągów komunikacyjnych należy realizować w ich liniach rozgraniczających;
- 12) w zakresie telekomunikacji:
 - a) dopuszcza się zabezpieczenie obsługi telekomunikacyjnej na obszarze planu poprzez miejską centralę telefoniczną oraz bezprzewodową infrastrukturę telekomunikacyjną,
 - b) linie telefoniczne wykonywać, jako linie kablowe podziemne;

13) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) w przypadku rozbudowy obiektów lub budowy nowego obiektu towarzyszącego już istniejącym obiektom, dopuszcza się zabezpieczenie potrzeb cieplnych w oparciu o istniejące źródła energii cieplnej,
- b) w przypadku nowych obiektów do ich ogrzania należy wykorzystywać niskoemisyjne źródła energii cieplnej takie, jak: gaz, olej opałowy, paliwa z biomasy, itp. oraz źródła bezemisyjne takie, jak: energia elektryczna, kolektory słoneczne, itp.

§ 12. Zasady zagospodarowania terenów wynikające z odrębnych przepisów:

- 1) pas nadbrzeżny wzdłuż wybrzeża Morza Bałtyckiego składający się z pasa technicznego i pasa ochronnego funkcjonuje na mocy przepisów odrębnych;
- 2) pas techniczny stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią i podlega przepisom odrębnym;
- 3) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia określone na mocy przepisów odrębnych;
- 4) granice pasa technicznego brzegu morskiego wskazano na rysunku planu zgodnie z Zarządzeniem Nr 2 Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku z dnia 4 maja 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 71/06, poz. 1264); na którym obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji wszelkich inwestycji nie związanych z ochroną brzegu morskiego, z dopuszczeniem określonych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów przypominających znaki nawigacyjne, mogących utrudnić identyfikację staw i świateł nabeżników,
 - c) nakaz stosowania oświetlenia obiektów lądowych oraz szlaków komunikacyjnych od strony wody posiadających przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linię brzegu lub nabrzeża;
- 5) na obszarze pasa ochronnego obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów przypominających znaki nawigacyjne, mogących utrudnić identyfikację staw i świateł nabeżników,
 - b) nakaz stosowania oświetlenia obiektów lądowych oraz szlaków komunikacyjnych od strony wody posiadających przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linię brzegu lub nabrzeża;
- 6) ustala się ograniczenia wynikające z warunków gruntowo - wodnych:
 - a) przy realizacji kondygnacji podziemnych należy uwzględnić wahania wody gruntowej, szczególnie przy ich zagłębieniu poniżej 1,5 m n.p.m.,
 - b) w przypadku głębszego zalegania gruntów luźnych konieczność dogęszczenia lub ich wymiany,
 - c) fundamentowanie obiektów (w tym ściany fundamentowe) w obszarach wału wydmowego należy realizować w sposób nie wymagający stosowania wykopów szerokoprzestrzennych, np.: pale, ściany szczelinowe,
 - d) stosowanie rozwiązań ustalonych po przeprowadzeniu badań geologiczno-inżynierskich,
 - e) dopuszcza się stosowanie rurociągów tłocznych i przepompowni zamiast sieci grawitacyjnych;
- 7) wszelka działalność w granicach pasa technicznego i pasa ochronnego brzegu morskiego, w tym zmiany polegające na podziale i scaleniu nieruchomości, wymaga uzyskania zgody i pozytywnej oceny dla rozwiązań technicznych, właściwego organu administracji morskiej.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. Tereny usług turystycznych - usługi hotelarskie.

1. Ustalenia dla terenu o symbolu: 1 MZ/U i powierzchni 0,5097 ha:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa budynkiem zamieszkania zbiorowego - hotel,
 - b) uzupełniające - usługi, w tym o funkcji leczniczo - rehabilitacyjnej i odnowy biologicznej;
- 2) zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy:
 - a) istniejąca zabudowa do zachowania. Dopuszcza się jej wyburzenia, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, oraz budowę nowego obiektu,

- b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym lub obiektów wynikających z etapowania realizacji inwestycji,
 - c) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej i usług towarzyszących głównej funkcji w odrębnych obiektach wolnostojących,
 - d) nakaz wprowadzenia minimum dwóch kondygnacji nadziemnych lub jednej z antresolą dla usług towarzyszących funkcji głównej,
 - e) dopuszcza się funkcjonalno - konstrukcyjne powiązanie kondygnacji nadziemnych i częściowo zagłębionych z przejściem na plażę (teren elementarny 6KP - obszar B2 poza granicami planu),
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dopuszcza się zabudowę na granicy terenu elementarnego na długości do 30% elewacji, dla kondygnacji projektowanych na wysokości minimum 3,0 m powyżej terenu istniejącego, licząc od poziomu terenu elementarnego najwyżej wyniesionego,
 - h) dopuszcza się zabudowę w odległości min. 1,5 m od granicy terenu elementarnego dla kondygnacji podziemnych oraz częściowo zagłębionych,
 - i) dopuszcza się zabudowę na granicy terenu elementarnego od strony północno-wschodniej (na styku z terenem elementarnym 6KP w obszarze B2 - poza granicami planu),
 - j) dla zabudowy, o której mowa w lit. g, h musi być zachowana odległość min. 8,0 m od terenów zalesionych,
 - k) określenie rzędnej posadowienia parteru i sposobu fundamentowania obiektu powinno wynikać z ekspertyzy technicznej kompleksowo określającej zakres i technologię prac budowlanych, oraz wskazującą na bezpieczny zakres ingerencji w strukturę gruntu wału wydmowego i stosunków wodnych,
 - l) dachy dowolne, w tym w formie tarasów użytkowych,
 - m) wskaźnik intensywności zabudowy działki: maksymalny 3,1, minimalny 2,0,
 - n) powierzchnia zabudowy dla kondygnacji nadziemnych do 80% powierzchni działek,
 - o) wysokość zabudowy do 29,00 m nad poziomem morza przy wysokości pierzei lub gzymsu wieńczącego nie przekraczającej 26 m n.p.m. od strony linii brzegowej morza;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) zakaz wtórnego podziału terenu,
 - b) dopuszcza się łączenie działek w celu realizacji inwestycji;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 5%,
 - b) teren w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8,
 - c) teren w granicach pasa technicznego brzegu morskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- teren w granicach strefy K ochrony konserwatorskiej krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna z istniejących terenów komunikacji poza granicami planu tj. ul. Plażowej i terenu komunikacji 7KPJ,
 - b) zasady organizacji parkowania zgodnie z ustaleniami w § 10 pkt 3;
- 7) zasady obsługi infrastruktury technicznej:
- a) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania, dopuszcza się ich przebudowę oraz budowę nowych,
 - b) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę teletechniczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie z włączeniem do infrastruktury technicznej w przyległych ulicach zgodnie z ustaleniami w § 11,
 - c) stację transformatorową należy realizować, jako wbudowaną.
2. Ustalenia dla terenu o symbolu: 2 MZ/MW i powierzchni 2,4067 ha:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa obiektami zamieszkania zbiorowego - hotelarskimi,
 - b) uzupełniające - usługi, lokale i budynki mieszkalne, w tym o charakterze apartamentowym;

2) zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy:

- a) istniejąca zabudowa, w tym mieszkaniowa jednorodzinna do zachowania. Dopuszcza się jej wyburzenia, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, z wyłączeniem zabytków wymienionych w pkt 5 lit. b,
- b) dopuszcza się docelową likwidację istniejącej zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
- c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym lub obiektów wynikających z etapowania realizacji inwestycji,
- d) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej,
- e) zakaz lokalizacji budynków do rekreacji indywidualnej,
- f) zakaz lokalizacji usług towarzyszących funkcji głównej w odrębnych obiektach wolnostojących,
- g) dopuszcza się wolnostojące obiekty usługowe od strony istniejącej ulicy 6KPJ,
- h) dopuszcza się organizowanie gastronomicznych ogródków letnich w otaczającej przestrzeni publicznej, których zaplecze znajduje się w budynkach bezpośrednio przyległych,
- i) nakaz wprowadzenia minimum jednej kondygnacji przyziemia (parteru) z usługami towarzyszącymi funkcji głównej od strony wejścia z otaczających terenów komunikacji,
- j) zabudowa od strony ulicy 5KDD (ul. Plażowa), jako pierzejowa,
- k) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- l) dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°,
- m) wskaźnik intensywności zabudowy działki: maksymalny 1,6, minimalny 0,8,
- n) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
- o) wysokość zabudowy do 17,50 m, od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu,
- p) długość elewacji bryły głównej od strony ulicy Plażowej - min. 20,0 m;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000,0 m²,
- b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - min. 30,0 m,
- c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczających pasy drogowe 90° (± 5°),
- d) dopuszcza się łączenie działek w celu realizacji inwestycji;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 45%,
- b) teren w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8,
- c) teren w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) teren częściowo w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej,
- b) zabytki objęte ochroną konserwatorską chronione ustaleniami planu oznaczono na rysunku planu (zlokalizowane przy ul. Władysława IV nr 30, 32),
- c) dla zabytków wymienionych w lit. b wprowadza się nakaz zachowania historycznego wyglądu oraz utrzymanie ich pierwotnej formy ze szczególnym uwzględnieniem historycznie ukształtowanych elementów, takich jak:
 - kształt dachu mansardowego z pokryciem ceramicznym i istniejącymi wstawkami,
 - rozmieszczenie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych,
 - stosowania na elewacjach i cokołach tradycyjnych tynków i materiałów elewacyjnych,
 - stosowania ujednoliconej kolorystyki elewacji w obrębie jednego obiektu z zastosowaniem jasnych kolorów pastelowych,
 - stosowania sztyldów tradycyjnych,
 - zachowanie istniejącej, autentycznej stolarki w budynku nr 30, w budynku nr 32 dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na drewnianą, pod warunkiem odtworzenia historycznych podziałów,
 - zachowanie w budynku nr 30 ryglowego zwieńczenia ryzalitu i kamiennego cokołu,
- d) dla zabytków wymienionych w lit. b wprowadza się zakaz:
 - rozbudowy w rzucie poziomym oraz nadbudowy,
 - budowy nowych wstawek i okien połaciowych,

- zmiany pierwotnej wielkości i proporcji otworów okiennych i drzwiowych bez prawa ich zamurowania oraz wybijania nowych otworów,
 - zmiany pierwotnych podziałów stolarki okiennej,
 - dobudowy balkonów i wykuszy,
 - ocieplania od zewnątrz,
 - lokalizowania anten satelitarnych, klimatyzatorów na elewacjach, oraz instalowania neonów i reklam podświetlanych,
- e) dopuszcza się dobudowę werandy i tarasu od strony zachodniej,
- f) w przypadku konieczności rozbiórki zabytku ze względu na zdarzenie losowe - pożar, katastrofę budowlaną, itp., ustala się nakaz opracowania inwentaryzacji konserwatorskiej stanu istniejącego i przekazanie egzemplarza dokumentacji wraz z opinią o stanie technicznym do właściwego urzędu ochrony zabytków;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna z terenów komunikacji: 5KDD, 6KPJ, 8KPJ oraz z 8KDL (ulicy Władysława IV, poza granicą planu),
- b) zasady organizacji parkowania zgodnie z ustaleniami w § 10 pkt 3, z dopuszczeniem zabezpieczenia 50% wymaganych miejsc postojowych poprzez parkingi ogólnodostępne;
- 7) zasady obsługi infrastruktury technicznej:
- a) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy,
- b) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę teletechniczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynieryjne z włączeniem do infrastruktury technicznej w przyległych ulicach zgodnie z ustaleniami w § 11.

§ 14. Tereny zabudowy usługowej.

1. Ustalenia dla terenu o symbolu: 3 U i powierzchni 0,2629 ha:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy:
- a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym lub obiektów wynikających z etapowania realizacji inwestycji,
- b) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej,
- c) dopuszcza się zabudowę szeregową,
- d) dopuszcza się zabudowę na granicy terenów elementarnych, od strony ulicy 5KDD,
- e) dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 75°,
- f) nakaz stosowania szlachetnych wysokogatunkowych okładzin elewacyjnych,
- g) wskaźnik intensywności zabudowy działki: maksymalny 1,50, minimalny 0,75,
- h) powierzchnia zabudowy do 75% powierzchni działki,
- i) wysokość zabudowy do 9,00 m;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 150,0 m²,
- b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - min. 9,00 m,
- c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego - 90° (± 1°),
- d) dopuszcza się łączenie działek w celu realizacji inwestycji;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) minimalnej powierzchnia terenu biologicznie czynnej nie określa się,
- b) teren w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8,
- c) teren w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) strefy ochrony konserwatorskiej oraz zabytki chronione nie występują;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu komunikacji 5KDD,

- b) zasady organizacji parkowania zgodnie z ustaleniami w § 10 pkt 3,
 - c) zabezpieczenie miejsc postojowych poprzez parkingi ogólnodostępne;
- 7) zasady obsługi infrastruktury technicznej:
- a) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
 - b) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynieryjne z włączeniem do infrastruktury technicznej w przyległych ulicach zgodnie z ustaleniami w § 11.

§ 15. Tereny zieleni parkowej.

1. Ustalenia dla terenu o symbolu: 4 ZP/U i powierzchni 4,5132 ha:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - tereny publicznej zieleni parkowej,
 - b) uzupełniające - usługi i urządzenia służące turystyce, obiekty małej architektury;
- 2) zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy:
 - a) należy zachować wartościowy drzewostan,
 - b) dopuszcza się uzupełnienia w zadrzewieniu oraz wymianę na gatunki o charakterze parkowym,
 - c) urządzenie ciągów spacerowych i polan rekreacyjnych z akcentami kompozycyjnymi,
 - d) dopuszcza się oświetlenie ciągów spacerowych i akcentów kompozycyjnych,
 - e) dopuszcza się urządzenie miejsc wypoczynku i rekreacji (w tym park linowy) oraz placów zabaw dla dzieci,
 - f) dopuszcza się lokalizację obiektów usług turystycznych (za wyjątkiem miejsc noclegowych) i sanitarnych wzdłuż okalających ciągów komunikacyjnych,
 - g) obiekty wymienione w lit. f realizować, jako parterowe z dachem dowolnym, o wysokości do 3,5 m do okapu lub gzymsu wieńczącego, powierzchni do 100 m²,
 - h) zakaz grodzenia z wyjątkiem miejsc, o których mowa w lit. e,
 - i) linii zabudowy nie ustala się,
 - j) powierzchnia zabudowy akcentami kompozycyjnymi oraz obiektami wymienionymi w lit. f do 3% powierzchni terenu elementarnego;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) zakaz podziału terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) teren w granicach pasa ochronnego wybrzeża morskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12,
 - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 90%,
 - c) kształtowanie zieleni w oparciu o naturalne właściwości siedliska,
 - d) teren w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8,
 - e) na części terenu elementarnego znajdują się stanowiska chronionych gatunków roślin, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8,
 - f) zakazuje się wprowadzania gatunków inwazyjnych i ekspansywnych rodzimych gatunków roślin stanowiących zagrożenie dla roślin chronionych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - teren w granicach strefy K ochrony konserwatorskiej krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa komunikacyjna z terenu komunikacji 7KPJ oraz z istniejących ulic: Alei Parkowej i Sosnowej (31KDD i 32KDD poza granicą planu),
 - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - c) dopuszcza się ruch kołowy samochodów osobowych i wjazd dla służb komunalnych i ratowniczych na ciąg pieszy o przebiegu orientacyjnym;
- 7) zasady obsługi infrastruktury technicznej:
 - a) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy,

- b) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie z włączeniem do infrastruktury technicznej w przyległych ulicach zgodnie z ustaleniami w § 11.

§ 16. Tereny ulic publicznych i wewnętrznych.

1. Ustalenia dla terenu o symbolu: 5 KDD i powierzchni 0,2726 ha:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - istniejąca ulica Plażowa - klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 12,0 m do 16,0 m,
 - b) przekrój poprzeczny:
 - jedna jezdnia dwupasowa,
 - chodniki dwustronne,
 - jednostronnie wydzielony pas zieleni ze szpalerem drzew,
 - oświetlenie na słupach przynajmniej jednostronne,
 - dopuszcza się pieszo-jezdnię;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) zakaz podziału terenu,
 - b) dopuszcza się łączenie działek w celu realizacji inwestycji;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) teren w granicach pasa ochronnego wybrzeża morskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12,
 - b) teren częściowo w granicach pasa technicznego brzegu morskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12,
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 10%,
 - d) teren w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

zabytki chronione nie występują;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:

obsługa komunikacyjna z 7KDD (ul. Władysława IV, leżącą poza granicami planu);
- 7) zasady obsługi infrastruktury technicznej:
 - a) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania. Dopuszcza się ich przebudowę,
 - b) dopuszcza się prowadzenie w liniach rozgraniczających teren kompletu sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dla terenu o symbolu: 6 KPJ i powierzchni 0,1735 ha:

- 1) przeznaczenie terenu:

podstawowe - istniejąca ulica (ul. Helska);
- 2) zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m. Teren elementarny zakończony skwerem o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu,
 - b) przekrój poprzeczny:
 - jedna jezdnia jednopasowa,
 - dopuszcza się pieszo-jezdnię,
 - dopuszcza się międzynarodową hanzeatycką trasę rowerową (nadmorską),
 - oświetlenie na słupach przynajmniej jednostronne,
 - nawierzchnia jezdni oraz ścieżki rowerowej z elementów betonowych, dopuszcza się nawierzchnię asfaltową,
 - skwer, o którym mowa w lit. a do zachowania;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) zakaz podziału terenu,
 - b) dopuszcza się łączenie działek w celu realizacji inwestycji;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) teren w granicach pasa ochronnego wybrzeża morskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12,
- b) teren częściowo granicach pasa technicznego brzegu morskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12,
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 20%,
- d) teren w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

teren częściowo w granicach strefy K ochrony konserwatorskiej krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna z istniejących ulic: Plażowej (5KDD) oraz Dorszowej (27KDD, leżącej poza granicami planu);

7) zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- a) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania. Dopuszcza się ich przebudowę.,
- b) dopuszcza się prowadzenie w liniach rozgraniczających teren kompletu sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia dla terenu o symbolu: 7 KPJ i powierzchni 0,3104 ha:

1) przeznaczenie terenu:

podstawowe - projektowany publiczny ciąg pieszy;

2) zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: 9,0 m. Dopuszcza się przewężenie o szerokości 6,0 m.,
- b) przekrój poprzeczny:
 - jedna jezdnia jednopasowa,
 - dopuszcza się pieszo-jezdnię,
 - ścieżka rowerowa,
 - dopuszcza się międzynarodową hanzeatycką trasę rowerową (nadmorską),
 - nawierzchnia jezdni z elementów betonowych,
 - dopuszcza się nawierzchnię żwirową;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) zakaz podziału terenu,
- b) dopuszcza się łączenie działek w celu realizacji inwestycji;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) teren w granicach pasa ochronnego wybrzeża morskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12,
- b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 20%,
- c) teren w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

teren w granicach strefy K ochrony konserwatorskiej krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

obsługa komunikacyjna z istniejącej ulicy Plażowej (5KDD) oraz Sosnowej (32KDD leżącej poza granicami planu);

7) zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- a) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania. Dopuszcza się ich przebudowę,
- b) dopuszcza się prowadzenie w liniach rozgraniczających teren kompletu sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustalenia dla terenu o symbolu: 8 KPJ i powierzchni 0,0631 ha:

1) przeznaczenie terenu:

podstawowe - istniejąca ulica Zygmunta Wazy;

- 2) zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 9,0 m,
 - b) przekrój poprzeczny:
 - jedna jezdnia jednopasowa,
 - dopuszcza się pieszo-jezdnię,
 - zakończenie placem manewrowym o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) zakaz podziału terenu,
 - b) dopuszcza się łączenie działek w celu realizacji inwestycji;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) teren w granicach pasa ochronnego wybrzeża morskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8,
 - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 10%,
 - c) teren w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - teren częściowo w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - obsługa komunikacyjna z istniejącej ulicy Władysława IV (8KDL, leżącej poza granicami planu);
- 7) zasady obsługi infrastruktury technicznej:
 - a) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania. Dopuszcza się ich przebudowę,
 - b) dopuszcza się prowadzenie w liniach rozgraniczających teren kompletu sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 17. Określa się stawkę procentową w wysokości 30% z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Burmistrza Miasta Darłowo jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

§ 18. 1. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 121, poz. 1266 z 27 czerwca 2004 r. z późniejszymi zm.) zmienia się przeznaczenie użytków leśnych o łącznej powierzchni 4,5871 ha na cele nieleśne, zgodnie z decyzją Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 17 czerwca 2011 r. znak WRiR-I.7151.6.2011.EN.

2. Pozostałe grunty leśne znajdujące się w granicach terenu elementarnego 4ZP/U uzyskały wcześniej zgodę Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego decyzją z dnia 23 października 2006 r. znak DRW-I-EN-6140-32/06.

§ 19. W granicach obszaru B4 objętym planem miejscowym tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B - Darłówko Zachodnie, położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo przyjęte uchwałą Nr IV/32/07 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 6 lutego 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2007 r. Nr 35, poz. 522).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Darłowo.

§ 21. Uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Darłowie.

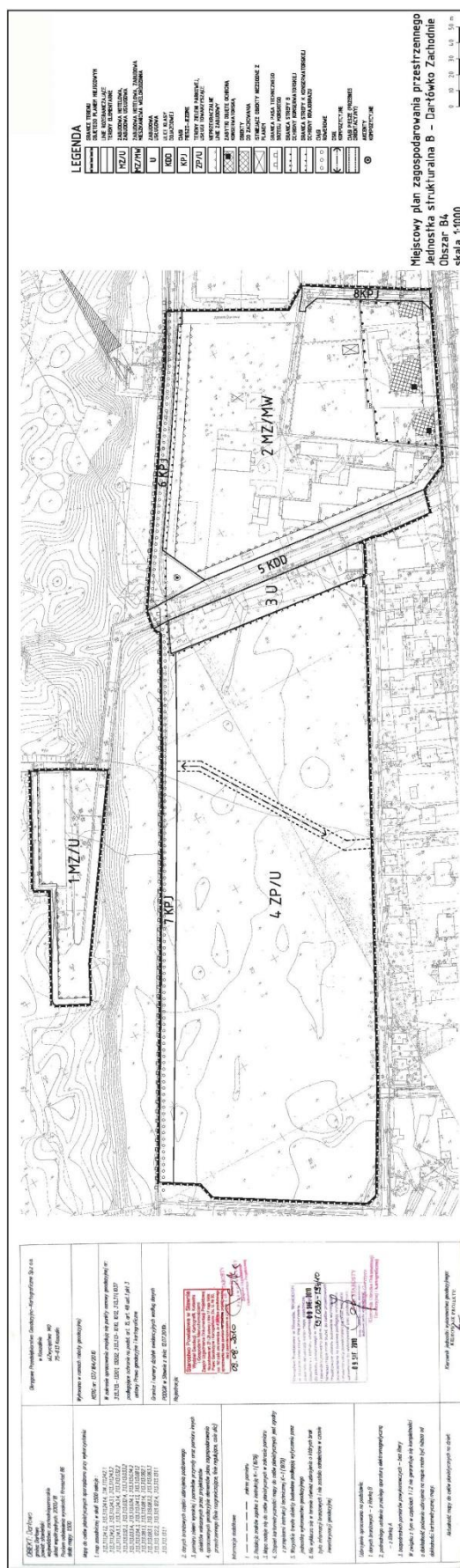
§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Darłowie

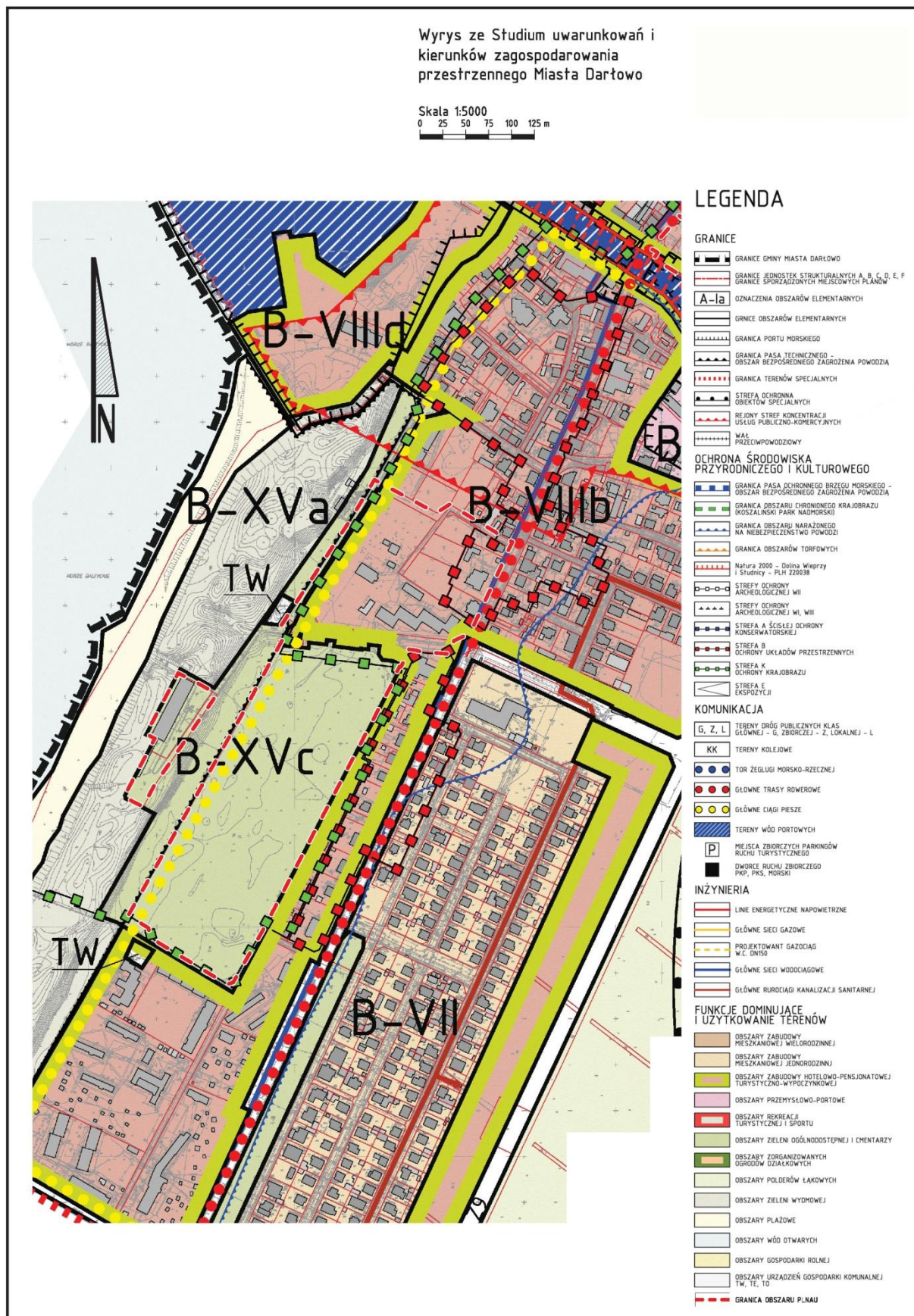
Zbigniew Grosz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIV/149/2012
Rady Miejskiej w Darłowie
z dnia 26 marca 2012 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIV/149/2012
Rady Miejskiej w Darłowie
z dnia 26 marca 2012 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIV/149/2012
Rady Miejskiej w Darłowie
z dnia 26 marca 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE MIEJSCOWYM
ZADAŃ Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Darłowie rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym - zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej ustalone niniejszym planem obejmują:

- a) realizację projektowanych dróg dojazdowych, projektowanych ciągów pieszo-rowerowych oraz lokalnych tras pieszych,
- b) modernizację, rozbudowę i budowę sieci wodociągowej,
- c) modernizację i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej dla projektowanej zabudowy,
- d) realizację nowej sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznej SN, NN,
- e) realizację nowej sieci gazowej średniego ciśnienia z redukcją ciśnienia na obiektach.

3. Realizacja inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą o ochronie środowiska.

4. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r.

5. Zasady finansowania zadań własnych gminy:

- a) 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, przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne ujmowane są każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok,
- b) zadania w zakresie realizacji inwestycji komunikacyjnych wskazanych w pkt 2, finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami,
- c) zadania w zakresie realizacji sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, o których mowa w pkt 2 lit. b i c finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, a także przez budżet miasta lub na podstawie umów z innymi podmiotami.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIV/149/2012
Rady Miejskiej w Darłowie
z dnia 26 marca 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu planu miejscowego dla jednostki strukturalnej B - Darlówko Zachodnie położonej na obszarze gminy Miasto Darłowo - obszar B4

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Darłowie załącznik nr 4 do uchwały Nr z dnia ...		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	6 lutego 2012	Hanna Wróblewska	Wnoszę o pozostawienie ul. Zygmunta III Wazy jako pełnowartościowej, dojazdowej ulicy łączącej ul. Władysława IV z ul. Helską. Proszę wziąć pod uwagę, że sprzedaż części ul. Zygmunta III Wazy spowoduje, że ta ulica stanie się ulicą ślepą i uniemożliwi do ewentualne drogi ewakuacji ludności cywilnej oraz dojazdu służb ratunkowych.	dz. nr ew. 50/2, 51/6, 49/7 obr. 2	28 KDD, 2 MZ/MW		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Projekt planu zapewnia bezpośredni dostęp do drogi publicznej dla wszystkich istniejących działek a proponowane zapisy planu umożliwiają utrzymanie istniejącej drogi wewnętrznej.
2	6 lutego 2012	Janina Szypulska	Uważam że ul. Zygmunta III Wazy powinna zostać jako przejezdna i łącząca dwie ulice - Władysława IV i ul. Helską jak to jest na planach dotychczasowych.	dz. nr ew. 50/2, 51/6, 49/7 obr. 2	28 KDD, 2 MZ/MW		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga j.w.
3	6 lutego 2012	Marek Szypulski	Proszę o pozostawienie ulicy Zygmunta III Wazy jako ulicy przejezdnej i łączącej ul. Władysława IV z ul. Helską.	dz. nr ew. 50/2, 51/6, 49/7 obr. 2	28 KDD, 2 MZ/MW		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga j.w.
4	8 lutego 2012	Zbigniew i Oliwia Kotyza	W związku z zamiarem sprzedaży jednej z naszych działek oznaczonych numerem 57/5 lub 57/6 wnioskujemy o zachowanie ciągu pieszo-jezdnego 8KPJ tak aby zapewnić dostęp do tych działek Brak dostępu do tych działek uniemożliwi ich sprzedaż.	dz. nr ew. 57/5, 57/6 obr. 2	8 KPJ		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	

5	8 lutego 2012	Diana Klim-Jabłońska	Wniosek o zachowanie części ulicy Zygmunta III Wazy na odcinku między posesjami ośrodków „Dianola” i „Olivia”. Zachowanie wjazdu na nasz teren z tej strony szczególnie dla autokarów przywożących grupy zorganizowane.	dz. nr ew. 56/1, 56/2 obr. 2	2 MZ/MW		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Proponowane zapisy planu umożliwiają utrzymanie istniejącej drogi wewnętrznej.
6	8 lutego 2012	Zarząd Osiedla nr 5 w Darłowie	Wnioskujemy o pozostawienie ul. Zygmunta III Wazy (tj. przywrócenia jej na całym odcinku od ul. Władysława IV do ul. Helskiej).	dz. nr ew. 50/2, 51/6, 49/7 obr. 2	28 KDD, 2 MZ/MW		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga j.w.
7	8 lutego 2012	Zarząd Osiedla nr 5 w Darłowie	Wnosimy o wprowadzenie całkowitego zakazu zabudową mieszkaniową i apartamentową na terenie elementarnym 2MZ/MW	Autor nie precyzuje działek.	2 MZ/MW		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	
8	8 lutego 2012	Marek Szypulski	Wnoszę o pozostawienie ul. III Wazy (tj. przywrócenie jej na całym odcinku od ul. Władysława IV do ul. Helskiej)	dz. nr ew. 50/2, 51/6, 49/7 obr. 2	28 KDD, 2 MZ/MW		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	
9	9 lutego 2012	Zdzisław Chamier-Gliszczyński	Wnoszę o korektę zapisu w § 15, ust. 6 pkt c o następującej treści: „dopuszcza się wjazd służb komunalnych i ratowniczych na ciągu pieszo-jezdnym o przebiegu orientacyjnym” z uwzględnieniem zapisu w legendzie.	dz. nr 60/63 obr. 2	4 ZP/U		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	