



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 18 września 2015 r.

Poz. 3552

### UCHWAŁA NR XII/82/2015 RADY MIEJSKIEJ W DARŁOWIE

z dnia 7 sierpnia 2015 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej E - Darłowo Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar E 2**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z roku 2015, poz. 199, poz. 443) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z roku 2013, poz. 594, poz. 645, poz. 1318, Dz. U. z roku 2014, poz. 379, poz. 1072) Rada Miejska w Darłowie uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1 Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. W wykonaniu uchwały Nr XXX/199/2012 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 26 września 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej E - Darłowo Wschodnie, położonej na obszarze gminy Miasto Darłowo - obszar E2, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto 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 E - Darłowo Wschodnie, położonej na obszarze gminy Miasto Darłowo - obszar E2, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 2,42 ha, oznaczony na rysunku w skali 1:1000 stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem planu miejscowego jest zmiana funkcji i zasad zagospodarowania terenu usług turystycznych i zamieszkania zbiorowego na teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z usługami.

4. Integralnymi częściami planu miejscowego są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto 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 zasad ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego.

5. Plan miejscowy określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego zabytków;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Przebieg linii rozgraniczających tereny elementarne należy określać poprzez odczyt odpowiednich linii z rysunku planu miejscowego.

**§ 2.** Ilekroć w planie miejscowym używa się niżej wymienionych określeń, to należy je rozumieć następująco:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - linie, których nie należy przekraczać przy lokalizacji ścian frontowych budynków. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części budynku np. ryzalitów lub wykuszy, o łącznej powierzchni liczonej po obrysie zewnętrznym do 3 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 2) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego - jest to kąt zawarty pomiędzy linią wytyczającą granicę terenu pasa drogowego a linią wydzielającą granice poszczególnych działek, przyległych do tego pasa;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej - jest to wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce, liczony po obrysie ścian zewnętrznych, do powierzchni 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;
- 4) wysokość zabudowy - maksymalna wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższego miejsca na przekryciu obiektu, nie licząc kominów, masztów, urządzeń technicznych itp.;
- 5) usługi nieuciążliwe - zabudowa wraz ze zlokalizowaną w niej funkcją usługową, która powodując uciążliwość, jak emisje, hałas, itp., ogranicza się do terenu własnej działki i nie narusza interesu osób trzecich oraz norm ochrony środowiska, a także nie wymaga składowania materiałów i towarów na otwartym terenie.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 3. Teren zabudowy mieszkalno-usługowej.**

Ustalenia dla terenu o symbolu:

**55.1 MN,U** i powierzchni 2,42 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkalno-usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowa, w tym zabudowa zamieszkania zbiorowego dla potrzeb obsługi ruchu turystycznego,
  - b) nie ustala się wzajemnych proporcji zabudowy między funkcją mieszkalną a usługową na terenie,
  - c) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
  - d) w budynku jednorodzinnym dopuszcza się lokale usługowe przekraczające 30% lecz nie więcej niż 70% powierzchni całkowitej budynku,
  - e) dopuszcza się wolnostojące budynki rekreacji indywidualnej dla potrzeb obsługi ruchu turystycznego, przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich, jak stacje transformatorowe, przepompownie, stacje redukcyjne gazu itp.,
  - g) dopuszcza się lokalizację zbiornika retencyjnego dla potrzeb własnych,
  - h) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym lub obiektów wynikających z etapowania realizacji inwestycji,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - k) powierzchnia zabudowy do 65% powierzchni działki,
  - l) wskaźnik intensywności zabudowy działki maksymalnie 0,35,

- m) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni działki,
  - n) wysokość zabudowy do 10,0 m i maksymalnie 2 kondygnacje,
  - o) dla obiektów rekreacji indywidualnej oraz zabudowy gospodarczej i garażowej wysokość zabudowy do 6,0 m i maksymalnie 2 kondygnacje,
  - p) dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 25° - 50°, nie dotyczy przekryć nad lukarnami, wykuszami, tarasami, przedsionkami wejściowymi i wiatrołapami, ogrodami zimowymi oraz wiatami,
  - q) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych a także reklam na ścianach budynków o powierzchni reklamowej przekraczającej 5,0 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie tymczasowego użytkowania terenu ustala się, że do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z projektowaną w niniejszym planie funkcją dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu oraz obiektów istniejących;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się wydzielenia po granicach terenu elementarnych,
  - c) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki - 20,0 m,
  - e) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego 90° (± 3°),
  - f) minimalne parametry wydzielanych działek nie dotyczą wewnętrznych terenów komunikacji oraz wydzieleń pod urządzenia i obiekty techniczne;
- 5) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) obszar planu jest położony w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne,
  - b) obszar planu położony jest w odległości ok. 1,1 km od obszaru ochrony przyrodniczej NATURA 2000 „Dolina Wieprzy i Studnicy” (PLH220038) oraz w odległości ok. 2,5 km od obszaru specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 „Przybrzeżne wody Bałtyku” (PLB990002), dla których obowiązują przepisy odrębne,
  - c) zakaz realizacji przedsięwzięć znacząco negatywnie wpływających na Obszar Chronionego Krajobrazu o którym mowa wyżej oraz zakaz podejmowania działań mogących znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszarów NATURA 2000,
  - d) zakaz składowania, przechowywania, utylizacji produktów mogących skutkować przedostawaniem się substancji szkodliwych dla środowiska do gruntu, wód lub powietrza,
  - e) uciążliwość każdej inwestycji winna zamknąć się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach planu nie występują obiekty ani obszary wymagające określenia zasad ochrony w miejscowym planie lub objęte inną formą ochrony zabytków, wynikającą z przepisów odrębnych;
- 7) zasady zagospodarowania terenów wynikające z przepisów odrębnych:
- a) obszar planu przylega do terenu urządzeń melioracji szczegółowych w pasie drogowym ul. Polnej, chronionych przepisami odrębnymi,
  - b) obszar planu położony jest w obrębie polderu „Wieprza - Darłowo”, na którym obowiązują przepisy odrębne;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego:
- a) dojazd z istniejącej przyległej do granic planu drogi publicznej klasy drogi dojazdowej - ulicy Polnej,
  - b) zakaz lokalizacji bezpośrednich zjazdów na teren z przyległej do granic planu drogi wojewódzkiej - ulicy O.D.Tynieckiego,
  - c) realizacja każdego nowego obiektu oraz rozbudowa i przebudowa istniejącego obiektu, a także zmiana sposobu użytkowania terenu, powodująca przyrost potrzeb parkingowych, jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie inwestycji miejsc postojowych umożliwiających jego prawidłowe funkcjonowanie z uwzględnieniem wskaźników:
    - dla zabudowy jednorodzinnej i usług zamieszkania zbiorowego minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny lub 1 pokój hotelowy/gościnny,

- dla budynków rekreacji indywidualnej minimum 1 miejsce na 1 obiekt,
  - dla pozostałych usług minimum 1 miejsce postojowe na każde 40,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - w ogólnej liczbie ogólnodostępnych parkingów związanych z usługami należy zapewnić minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wysokości 10%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) infrastrukturę techniczną projektowaną na terenie objętym planem należy powiązać z zewnętrznym układem ogólnomiejskim poprzez włączenie do istniejących i projektowanych sieci w przyległych do granic planu drogach publicznych,
  - b) przyłącza techniczne do budynków należy sytuować w linii ogrodzeń;
- 10) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) woda do celów spożywczych oraz przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej,
  - b) niezależnie od systemu wodociągowego miasta, na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację studni awaryjnych o wydajności 15 dm<sup>3</sup>/d/M, zgodnie z „Planem zaopatrzenia ludności w wodę pitną w sytuacjach kryzysowych”, poprzedzoną rozpoznaniem hydrogeologicznym;
- 11) ustalenia w zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych:
- a) ścieki sanitarne odprowadzić do istniejącej i projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu jej realizacji dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowej oczyszczalni ścieków,
  - b) odprowadzenie wód opadowych do projektowanej ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej; do czasu jej wykonania dopuszcza się ich tymczasowe odprowadzenie powierzchniowo na teren własny przy uwzględnieniu jego chłonności i z zastosowaniem odpowiednich rozwiązań technicznych pozwalających na zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych na własnym terenie,
  - c) wody opadowe z nawierzchni utwardzonych, po ich podczyszczeniu w piaskownikach oraz separatorach substancji ropopochodnych, odprowadzić do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarować na terenie własnym zgodnie z warunkami jak powyżej,
  - d) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych;
- 12) w zakresie gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów:
- a) ustala się obowiązek zbierania odpadów stałych w obowiązującym systemie na terenie miasta w miejscu ich powstania - na obszarze działki lub jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
  - b) ustala się obowiązek wykonania osłon śmietnikowych w miejscach gromadzenia i składowania odpadów lub wydzielenie takich miejsc w budynkach;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) w gaz należy zaopatrzyć się z istniejącej ogólnomiejskiej sieci gazowej w przyległych drogach publicznych,
  - b) nowe odcinki sieci gazowej powinny być realizowane jako nisko i średniociśnieniowe z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych obiektach;
- 14) w zakresie elektroenergetyki:
- a) w energię elektryczną należy zaopatrzyć się z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej w przyległych ciągach komunikacyjnych,
  - b) dopuszcza się budowę instalacji i urządzeń do produkcji energii elektrycznej dla potrzeb własnych, wykorzystujących źródła odnawialne;
- 15) w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej - obsługę obszaru planu należy realizować poprzez istniejące i projektowane sieci kablowe w przyległych ciągach komunikacyjnych oraz bezprzewodową infrastrukturę telekomunikacyjną;
- 16) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - obsługa nowej zabudowy poprzez indywidualne źródła ciepła w oparciu o niskoemisyjne źródła energii cieplnej oraz źródła odnawialne i bezemisyjne;
- 17) procentowa stawka służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

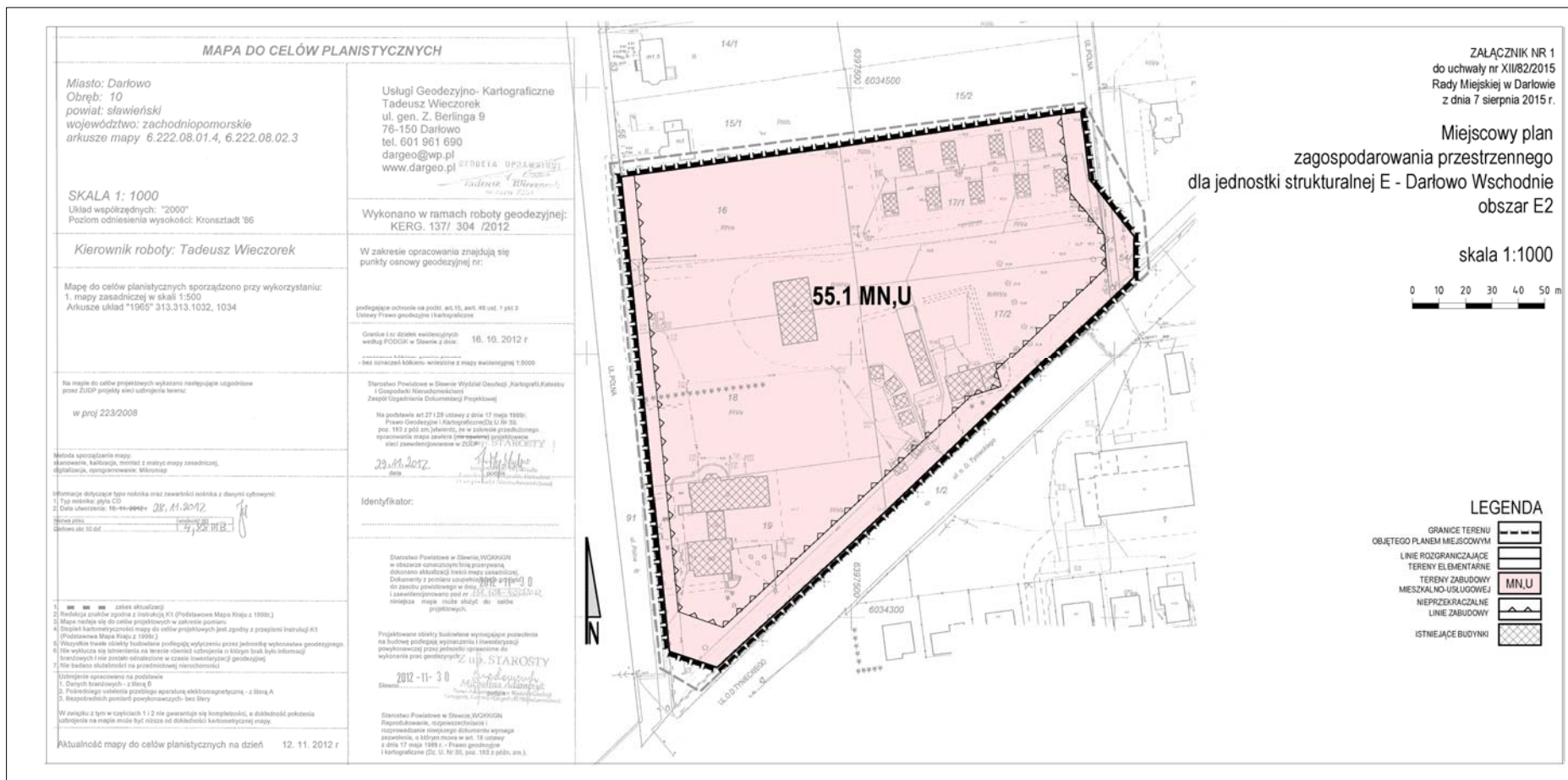
§ 4. W granicach obszaru E2 objętym niniejszym planem miejscowym tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej E - Darłowo Wschodnie, położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo przyjęte uchwałą Nr IV/36/07 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 6 lutego 2007 roku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2007 r. Nr 37, poz. 542).

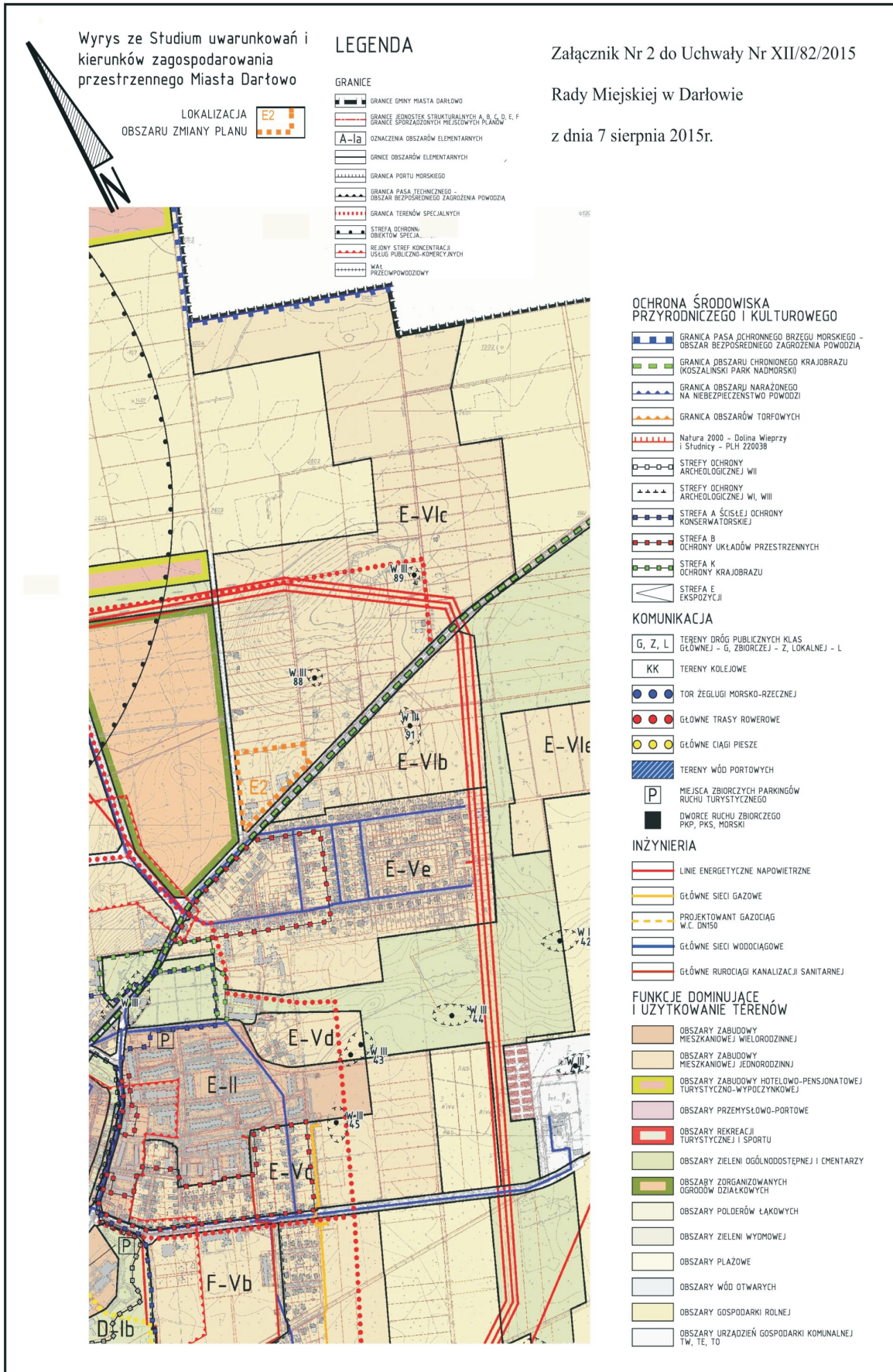
§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Darłowo.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Darłowie

**Krystyna Sokolińska**





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XII/82/2015

Rady Miejskiej w Darłowie

z dnia 7 sierpnia 2015r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/82/2015  
Rady Miejskiej w Darłowie  
z dnia 7 sierpnia 2015 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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. z roku 2015, poz. 199 z późn. zm.) Rada Miejska w Darłowie rozstrzyga, co następuje:

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

2. Obszar planu posiada uzbrojenie techniczne a zadania w zakresie realizacji infrastruktury technicznej nie wynikają bezpośrednio z przyjętych w niniejszej zmianie planu rozwiązań lecz są wynikiem uchwalenia planu miejscowego dla jednostki strukturalnej E - Darłowo Wschodnie w roku 2007. Rozwój infrastruktury technicznej w otoczeniu terenu zamiany planu polega na rozbudowie istniejących sieci miejskich - kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej, tj. doprowadzenia ich do ulicy Polnej.

3. Sposób realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- a) realizacja zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, Prawo energetyczne, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz ustawą Prawo ochrony środowiska,
- b) inwestycje realizowane będą sukcesywnie i etapowo w zależności od zadań przyjętych w budżecie do wykonania w kolejnych latach,
- c) inwestycje w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków realizowane będą z uwzględnieniem planów rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Darłowie.

4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

5. Zasady finansowania zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- a) środki z budżetu Miasta zgodnie z uchwałą budżetową, przy czym limity wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne ujmowane są w wieloletniej prognozie finansowej,
- b) współfinansowanie ze środków zewnętrznych, w tym dotacji unijnych, funduszy krajowych, środków pomocowych, funduszy inwestorów zewnętrznych - na podstawie odpowiednich umów i porozumień.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XII/82/2015  
Rady Miejskiej w Darłowie  
z dnia 7 sierpnia 2015 r.

### **ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej E - Darłowo Wschodnie, położonej na obszarze gminy Miasto Darłowo - obszar E2 nie wpłynęły uwagi.