

UCHWAŁA NR LI/428/2022
RADY MIEJSKIEJ W DARŁOWIE

z dnia 29 czerwca 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B –
Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B7**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) Rada Miejska w Darłowie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXXVIII/297/2017 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 24 kwietnia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo (t.j. uchwała nr XLI/360/10 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 8 lutego 2010 r.), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B7, zwany dalej planem.

2. Planem są objęte tereny o powierzchni 2,23 ha.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową i mieszkaniową wraz z 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, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo dla obszaru objętego planem, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) zbiór danych przestrzennych zawartych w planie, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały.

§ 2. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) obszary przestrzeni publicznych;
- 3) tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego), powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 2) powierzchnia czynna biologicznie - rozumie się przez to teren biologicznie czynny;
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów i części podziemnych budynków. Przed maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się realizację stałych obiektów budowlanych

przybudowanych do budynków (tj. oranżerii, ogrodów zimowych, pawilonów ogrodowych, ganków lub podcieni) w obrębie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy dla parterowych obiektów budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

4) obowiązująca linia zabudowy – maksymalna linia zabudowy, na której należy zlokalizować elewację (lico budynku), z uwzględnieniem wymogów dla maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy.

2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:

1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do sieci kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – ustala się zagospodarowanie wód w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych. Uzupełniająco dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej lub gminnej sieci kanalizacji deszczowej. Dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia;

4) gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami o odpadach;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują;

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;

7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;

8) teletechnika – bezprzewodowo lub z sieci teletechnicznych;

9) urządzenia melioracji wodnych podlegają ochronie. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącym systemem melioracyjnym należy go przebudować zgodnie z przepisami prawa wodnego;

10) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, w tym urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się realizację sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji;

11) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej; powyższy zakaz nie dotyczy przebudowywanych sieci, naziemnych trafostacji, naziemnych szafek przyłączeniowych, naziemnych stacji transformatorowych oraz nowych obiektów i urządzeń łączności publicznej.

3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:

1) obsługa w zakresie komunikacji z dróg publicznych, znajdujących się na obszarze planu lub poza jego granicami;

2) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 8,0 m, a jeżeli zostaną one wytyczone jako ślepe, wówczas na ich zakończeniu winny znaleźć się place do nawracania o wymiarach zgodnych z przepisami dla dróg pożarowych. Wydzielone dojazdy winny stanowić jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej;

3) lokalizacja miejsc do parkowania w obrębie działek budowlanych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:

a) nie mniej niż 1 miejsce,

b) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100. Przez miejsce na parkowanie dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć miejsce spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych;

c) przez miejsce do parkowania należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie działki budowlanej, w budynku lub pod wiatą.

4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- 1) dla nowych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustala się wielkość nie mniejszą 300 m²;
- 2) powyższe wielkości nie dotyczą podziału w celu powiększenia działki budowlanej, regulacji granic lub podziału działek budowlanych przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub komunikacyjną, dla których ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 3) dopuszcza się łączenie nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

5. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- 1) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się dowolną wielkość;
- 2) dla działek przeznaczonych pod zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustala się wielkość nie mniejszą niż 300 m²;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6 m;
- 4) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki;
- 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 dla całego obszaru planu:

- 1) obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski - obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, w tym z Uchwałą Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (t.j. Dz. Urz. Zach-pom. z 2021 r. poz. 2091), w tym obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu;
- 2) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi;
- 3) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 4) wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni utwardzonych, dróg i parkingów, przed odprowadzeniem do gruntu muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach;
- 5) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 6) 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;

- 7) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 8) 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;
- 9) cały obszar planu położony jest na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat).

7. Ustalenia w zakresie ochrony pasa nadbrzeżnego, w tym pasa ochronnego brzegu morskiego: 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 do rzędnej terenu +1,50 m n.p.m. oraz przed wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej terenu +1,50 m n.p.m. Jednocześnie projektowana zabudowa winna posiadać zabezpieczenia przeciwpowodziowe do wysokości nie niższej niż rzędna terenu +1,80 m n.p.m.

8. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego dla całego obszaru planu:

1) budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków”, tj. budynki przy ul. Władysława IV 15, 20, 25, 27, 30 i 32 oraz ul. Dorszowej 1 stanowią relikty XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej i są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Jednocześnie:

a) dla budynku przy ul. Władysława IV 15 obowiązuje zakaz nadbudowy, obowiązuje ochrona zewnętrznych elewacji frontowych od ul. Władysława IV i ul. Kaszubskiej, w tym detali architektonicznych, rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych, podziału historycznej stolarki okiennej i drzwiowej. Obowiązuje zakaz montowania urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjno – spalinyowych, kabli i rur na elewacjach budynku. Obowiązuje zakaz realizacji balkonów i lukarn na zabytkowej części budynku. Obowiązuje zakaz docieplenia elewacji tynkowanych od zewnątrz. Powyższy zakaz nie dotyczy możliwości docieplania ścian szczytowych budynku przy jednoczesnym odtworzeniu historycznego detalu architektonicznego tych ścian. Dopuszcza się wymianę poszycia dachowego z obowiązkiem zachowania historycznych kształtów i poszycia dachów (dachówka). Obowiązuje zakaz montażu na dachach lukarn, okien połaciowych i instalacji fotowoltaicznych. Dopuszcza się rozbudowę budynku w głąb podwórza, przy czym rozbudowywane części budynku winny gabarytami, kompozycją elewacji i detalem być dostosowane do istniejącego budynku, tzn. wysokość najwyższej kalenicy dachu głównego i górnej krawędzi elewacji dobudowywanej części (gzymsy i okapy) nie mogą być wyższe niż analogiczne elementy zabytkowego budynku. Obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów elewacyjnych (tynk, kamień, drewno lub szkło) i pokrycia dachów (dachówka), obowiązuje stosowanie ujednoliconej kolorystyki elewacji dla całego budynku. Przed obowiązującymi liniami zabudowy, od strony południowej ściany szczytowej dopuszcza się realizację przybudowanej oranżerii, ogrodu zimowego, ganku lub podcienia w obrębie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy dla parterowych obiektów budowlanych; ustala się jedną kondygnację nadziemną; ustala się wysokość nie większą niż 4,0 m i jednocześnie niższą niż gzyms pod parapetami okien znajdujących się na drugiej kondygnacji nadziemnej; dopuszcza się jedynie realizację lekkich konstrukcji metalowych lub drewnianych z szklanymi, w pełni przeziernymi wypełnieniami ścian i dachów, które nie przysłonią zabytkowej elewacji budynku,

b) dla budynku przy ul. Władysława IV 20 obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy, obowiązuje ochrona wszystkich zewnętrznych elewacji, w tym detali architektonicznych, rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych, podziału historycznej stolarki okiennej i drzwiowej. Obowiązuje zakaz montowania urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjno – spalinyowych, kabli i rur na elewacjach budynku. Obowiązuje zakaz realizacji balkonów i lukarn na budynku. Obowiązuje zakaz docieplenia budynku od zewnątrz. Dopuszcza się wymianę poszycia dachowego z obowiązkiem zachowania historycznych kształtów i poszycia dachów (dachówka). Obowiązuje zakaz montażu na dachach lukarn, okien połaciowych i instalacji fotowoltaicznych. Obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów elewacyjnych (tynk) i pokrycia dachów (dachówka), obowiązuje stosowanie ujednoliconej kolorystyki elewacji dla całego budynku,

- c) dla budynku przy ul. Władysława IV 25 obowiązuje zakaz nadbudowy, obowiązuje ochrona zewnętrznej elewacji frontowej od ul. Władysława, w tym detali architektonicznych, rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych. Obowiązuje przywrócenie podziału historycznej stolarki okiennej. Obowiązuje zakaz montowania urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjno – spalinowych, kabli i rur na elewacjach budynku. Obowiązuje zakaz realizacji balkonów i lukarn na zabytkowej części budynku. Obowiązuje zakaz docieplenia elewacji tynkowanych od zewnątrz. Dopuszcza się wymianę poszycia dachowego z obowiązkiem zachowania historycznych kształtów i poszycia dachów (dachówka) oraz odtworzenia sznycerskich detali architektonicznych. Obowiązuje zakaz montażu na dachach lukarn, okien połaciowych i instalacji fotowoltaicznych. Dopuszcza się rozbudowę budynku wyłącznie w głąb podwórza, przy czym rozbudowywane części budynku winny gabarytami, kompozycją elewacji i detalem być dostosowane do istniejącego budynku, tzn. wysokość najwyższej kalenicy dachu głównego i górnej krawędzi elewacji dobudowywanej części (gzymсы i okapy) nie mogą być wyższe niż analogiczne elementy zabytkowego budynku. Obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów elewacyjnych (tynk, kamień, drewno lub szkło) i pokrycia dachów (dachówka), obowiązuje stosowanie ujednoliconej kolorystyki elewacji dla całego budynku. Od strony południowej ściany szczytowej dopuszcza się realizację przybudowanej oranżerii, ogrodu zimowego, ganku lub podcienia w obrębie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy dla parterowych obiektów budowlanych; ustala się jedną kondygnację nadziemną; ustala się wysokość nie większą niż 4,0 m i jednocześnie niższą niż gzyms pod parapetami okien znajdujących się na drugiej kondygnacji nadziemnej; dopuszcza się jedynie realizację lekkich konstrukcji metalowych lub drewnianych z szklanymi, w pełni przezziernymi wypełnieniami ścian i dachów, które nie przysłonią zabytkowej elewacji budynku,
- d) dla budynku przy ul. Władysława IV 27 obowiązuje zakaz nadbudowy, obowiązuje ochrona zewnętrznych elewacji frontowych od ul. Władysława IV, w tym detali architektonicznych, rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych. Obowiązuje przywrócenie podziału historycznej stolarki okiennej. Dopuszcza się realizację witryn sklepowych w parterze budynku, w zewnętrznej elewacji frontowej od ul. Władysława IV. Obowiązuje zakaz montowania urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjno – spalinowych, kabli i rur na elewacjach budynku. Obowiązuje zakaz realizacji balkonów i lukarn na zabytkowej części budynku. Obowiązuje zakaz docieplenia elewacji tynkowanych od zewnątrz. Dopuszcza się wymianę poszycia dachowego z obowiązkiem zachowania historycznych kształtów dachów. Obowiązuje zakaz montażu na dachach lukarn, okien połaciowych i instalacji fotowoltaicznych. Dopuszcza się rozbudowę budynku wyłącznie w głąb podwórza, przy czym rozbudowywane części budynku winny gabarytami, kompozycją elewacji i detalem być dostosowane do istniejącego budynku, tzn. wysokość najwyższej kalenicy dachu głównego i górnej krawędzi elewacji dobudowywanej części (gzymсы i okapy) nie mogą być wyższe niż analogiczne elementy zabytkowego budynku. Obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów elewacyjnych (tynk, kamień, drewno lub szkło) i pokrycia dachów (dachówka), obowiązuje stosowanie ujednoliconej kolorystyki elewacji dla całego budynku. Od strony południowej i północnej ściany szczytowej dopuszcza się realizację przybudowanej oranżerii, ogrodu zimowego, ganku lub podcienia w obrębie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy dla parterowych obiektów budowlanych; ustala się jedną kondygnację nadziemną; ustala się wysokość nie większą niż 4,0 m i jednocześnie niższą niż gzyms pod parapetami okien znajdujących się na drugiej kondygnacji nadziemnej; dopuszcza się jedynie realizację lekkich konstrukcji metalowych lub drewnianych z szklanymi, w pełni przezziernymi wypełnieniami ścian i dachów, które nie przysłonią zabytkowej elewacji budynku,

- e) dla budynku przy ul. Władysława IV 30 obowiązuje zakaz nadbudowy, obowiązuje ochrona zewnętrznej elewacji frontowej i elewacji bocznych od ul. Władysława, w tym detali architektonicznych, rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych, podziału historycznej stolarki okiennej i drzwiowej. Obowiązuje zakaz montowania urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjno – spalinowych, kabli i rur na elewacjach budynku. Obowiązuje zakaz realizacji balkonów i lukarn na zabytkowej części budynku. Obowiązuje zakaz docieplenia elewacji tynkowanych od zewnątrz. Dopuszcza się wymianę poszycia dachowego z obowiązkiem zachowania historycznych kształtów i poszycia dachów (dachówka). Dopuszcza się montaż okien połaciowych, przy czym dopuszcza się lokalizację maksymalnie 3 okien o identycznych rozmiarach na jednej połaci dachowej, zlokalizowanych w jednej linii poziomej. Obowiązuje zakaz montażu na dachach nowych lukarn i instalacji fotowoltaicznych. Dopuszcza się rozbudowę budynku wyłącznie w głąb podwórza, przy czym rozbudowywane części budynku winny gabarytami, kompozycją elewacji i detalem być dostosowane do istniejącego budynku, tzn. wysokość najwyższej kalenicy dachu głównego i górnej krawędzi elewacji dobudowywanej części (gzymsy i okapy) nie mogą być wyższe niż analogiczne elementy zabytkowego budynku. Obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów elewacyjnych (tynk, kamień, drewno lub szkło) i pokrycia dachów (dachówka), obowiązuje stosowanie ujednoliconej kolorystyki elewacji dla całego budynku. Przed obowiązującymi liniami zabudowy, od strony południowej ściany szczytowej dopuszcza się realizację przybudowanej oranżerii, ogrodu zimowego, ganku lub podcienia w obrębie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy dla parterowych obiektów budowlanych; ustala się jedną kondygnację nadziemną; ustala się wysokość nie większą niż 4,0 m i jednocześnie niższą niż gzyms pod parapetami okien znajdujących się na drugiej kondygnacji nadziemnej; dopuszcza się jedynie realizację lekkich konstrukcji metalowych lub drewnianych z szklanymi, w pełni przezziernymi wypełnieniami ścian i dachów, które nie przysłonią zabytkowej elewacji budynku,
- f) dla budynku przy ul. Władysława IV 32 obowiązuje zakaz nadbudowy, obowiązuje ochrona zewnętrznej elewacji frontowej i elewacji bocznych od ul. Władysława, w tym detali architektonicznych, rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych, podziału historycznej stolarki okiennej i drzwiowej. Obowiązuje zakaz montowania urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjno – spalinowych, kabli i rur na elewacjach budynku. Obowiązuje zakaz realizacji nowych balkonów i lukarn na zabytkowej części budynku. Obowiązuje zakaz docieplenia elewacji tynkowanych od zewnątrz. Dopuszcza się wymianę poszycia dachowego z obowiązkiem zachowania historycznych kształtów i poszycia dachów (dachówka). Obowiązuje zakaz montażu na dachach lukarn, nowych okien połaciowych i instalacji fotowoltaicznych. Dopuszcza się rozbudowę budynku wyłącznie w głąb podwórza, przy czym rozbudowywane części budynku winny gabarytami, kompozycją elewacji i detalem być dostosowane do istniejącego budynku, tzn. wysokość najwyższej kalenicy dachu głównego i górnej krawędzi elewacji dobudowywanej części (gzymsy i okapy) nie mogą być wyższe niż analogiczne elementy zabytkowego budynku. Obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów elewacyjnych (tynk, kamień, drewno lub szkło) i pokrycia dachów (dachówka), obowiązuje stosowanie ujednoliconej kolorystyki elewacji dla całego budynku,
- g) dla budynku przy ul. Dorszowej 1 obowiązuje zakaz nadbudowy, obowiązuje ochrona zewnętrznych elewacji frontowych i bocznych od ul. Dorszowej, w tym detali architektonicznych, rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych, podziału historycznej stolarki okiennej i drzwiowej. Obowiązuje zakaz montowania urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjno – spalinowych, kabli i rur na elewacjach budynku. Obowiązuje zakaz realizacji balkonów i lukarn na zabytkowej części budynku. Obowiązuje zakaz docieplenia elewacji tynkowanych od zewnątrz. Dopuszcza się wymianę poszycia dachowego z obowiązkiem zachowania historycznych kształtów i poszycia dachów (dachówka). Dopuszcza się montaż okien połaciowych, przy czym dopuszcza się lokalizację maksymalnie 4 okien o identycznych rozmiarach na jednej połaci dachowej, zlokalizowanych w jednej linii poziomej. Obowiązuje zakaz montażu na dachach lukarn i instalacji fotowoltaicznych. Dopuszcza się rozbudowę budynku wyłącznie w głąb podwórza, przy czym rozbudowywane części budynku winny gabarytami, kompozycją elewacji i detalem być dostosowane do istniejącego budynku, tzn. wysokość najwyższej kalenicy dachu głównego i górnej krawędzi elewacji dobudowywanej części (gzymsy i okapy) nie mogą być wyższe niż analogiczne elementy zabytkowego budynku. Obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów elewacyjnych (tynk, kamień, drewno lub szkło) i pokrycia dachów (dachówka), obowiązuje stosowanie ujednoliconej kolorystyki elewacji dla całego budynku,

- h) w przypadku rozbiórki budynków o wartościach historyczno – kulturowych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków ze względu na ich bardzo zły stan techniczny, obowiązuje ich bierna ochrona poprzez wykonanie inwentaryzacji budynkowej. Stan techniczny budynków winien być potwierdzony opinią o ich bardzo złym stanie technicznym. Obowiązuje przekazanie inwentaryzacji budynkowej i opinii o ich bardzo złym stanie technicznym w 1 egzemplarzu do właściwego konserwatora zabytków;
- 2) budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych”, tj. budynki przy ul. Władysława IV 17, 19, 22, 24 i 26 stanowią relikty XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej. Jednocześnie:
- a) dla budynków przy ul. Władysława IV 17 i 19 obowiązuje zakaz nadbudowy, obowiązuje ochrona zewnętrznych elewacji frontowych od ul. Władysława IV i ul. Pomorskiej oraz zewnętrznej elewacji zabytkowej od strony północno-wschodniej, w tym detali architektonicznych, rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych. Obowiązuje przywrócenie podziału historycznej stolarki okiennej. Dopuszcza się realizację witryn sklepowych w parterach budynków, w zewnętrznych elewacjach frontowych od ul. Władysława IV. Obowiązuje zakaz montowania urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjno – spalinowych, kabli i rur na elewacjach budynków. Obowiązuje zakaz realizacji balkonów i lukarn na zabytkowych częściach budynków. Obowiązuje zakaz docieplenia elewacji tynkowanych od zewnątrz. Powyższy zakaz nie dotyczy możliwości docieplania ścian szczytowych budynku przy jednoczesnym odtworzeniu historycznego detalu architektonicznego tych ścian. Dopuszcza się wymianę poszycia dachowego z obowiązkiem zachowania historycznych kształtów i poszycia dachów (dachówka). Obowiązuje zakaz montażu na dachach lukarn, nowych okien połaciowych i instalacji fotowoltaicznych. Dopuszcza się rozbudowę budynków w głąb podwórza, przy czym rozbudowywane części budynków winny gabarytami, kompozycją elewacji i detalem być dostosowane do istniejących budynków, tzn. wysokość najwyższej kalenicy dachu głównego i górnej krawędzi elewacji dobudowywanej części (gzymsy i okapy) nie mogą być wyższe niż analogiczne elementy zabytkowego budynku. Obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów elewacyjnych (tynk, kamień, drewno lub szkło) i pokrycia dachów (dachówka), obowiązuje stosowanie ujednoliconej kolorystyki elewacji dla obu budynków. Przed obowiązującymi liniami zabudowy, od strony południowej ściany szczytowej budynku przy ul. przy ul. Władysława IV 19 dopuszcza się realizację przybudowanej oranżerii, ogrodu zimowego, ganku lub podcienia w obrębie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy dla parterowych obiektów budowlanych; ustala się jedną kondygnację nadziemną; ustala się wysokość nie większą niż 4,0 m i jednocześnie niższą niż gzyms pod parapetami okien znajdujących się na drugiej kondygnacji nadziemnej; dopuszcza się jedynie realizację lekkich konstrukcji metalowych lub drewnianych z szklanymi, w pełni przeziernymi wypełnieniami ścian i dachów, które nie przysłonią zabytkowej elewacji budynku,
- b) dla budynku przy ul. Władysława IV 22 obowiązuje zakaz nadbudowy, obowiązuje ochrona zewnętrznych elewacji frontowych od ul. Władysława IV, w tym detali architektonicznych, rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych. Obowiązuje przywrócenie podziału historycznej stolarki okiennej. Obowiązuje zakaz montowania urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjno – spalinowych, kabli i rur na elewacjach budynku. Obowiązuje zakaz realizacji nowych balkonów i lukarn na zabytkowej części budynku. Dopuszcza się docieplenie elewacji tynkowanych od zewnątrz z obowiązkiem odtworzenia detali architektonicznych. Dopuszcza się wymianę poszycia dachowego z obowiązkiem zachowania historycznych kształtów i poszycia dachów (dachówka). Obowiązuje zakaz montażu na dachach lukarn, okien połaciowych i instalacji fotowoltaicznych. Dopuszcza się rozbudowę budynku, przy czym rozbudowywane części budynku winny gabarytami, kompozycją elewacji i detalem być dostosowane do istniejącego budynku, tzn. wysokość najwyższej kalenicy dachu głównego i górnej krawędzi elewacji dobudowywanej części (gzymsy i okapy) nie mogą być wyższe niż analogiczne elementy zabytkowego budynku. Obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów elewacyjnych (tynk, kamień, drewno lub szkło) i pokrycia dachów (dachówka), obowiązuje stosowanie ujednoliconej kolorystyki elewacji dla całego budynku. Od strony południowej ściany szczytowej dopuszcza się realizację przybudowanej oranżerii, ogrodu zimowego, ganku lub podcienia w obrębie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy dla parterowych obiektów budowlanych; ustala się jedną kondygnację nadziemną; ustala się wysokość nie większą niż 4,0m i jednocześnie niższą niż gzyms pod parapetami okien znajdujących się na drugiej kondygnacji nadziemnej; dopuszcza się jedynie realizację lekkich konstrukcji metalowych lub drewnianych z szklanymi, w pełni przeziernymi wypełnieniami ścian i dachów, które nie przysłonią zabytkowej elewacji budynku,

- c) dla budynku przy ul. Władysława IV 24 obowiązuje zakaz nadbudowy, obowiązuje ochrona zewnętrznych elewacji frontowych od ul. Władysława IV, w tym detali architektonicznych, rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych. Obowiązuje przywrócenie podziału historycznej stolarki okiennej. Dopuszcza się realizację witryn sklepowych w parterze budynku, w zewnętrznej elewacji frontowej od ul. Władysława IV. Obowiązuje zakaz montowania urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjno – spalinowych, kabli i rur na elewacjach budynku. Obowiązuje zakaz realizacji balkonów i lukarn na zabytkowej części budynku. Obowiązuje zakaz docieplenia elewacji tynkowanych od zewnątrz. Powyższy zakaz nie dotyczy możliwości docieplania ścian szczytowych budynku przy jednoczesnym odtworzeniu historycznego detalu architektonicznego tych ścian. Dopuszcza się wymianę poszycia dachowego z obowiązkiem zachowania historycznych kształtów i poszycia dachów (dachówka). Obowiązuje zakaz montażu na dachach lukarn, okien połaciowych i instalacji fotowoltaicznych. Dopuszcza się rozbudowę budynku, przy czym rozbudowywane części budynku winny gabarytami, kompozycją elewacji i detalem być dostosowane do istniejącego budynku, tzn. wysokość najwyższej kalenicy dachu głównego i górnej krawędzi elewacji dobudowywanej części (gzymsy i okapy) nie mogą być wyższe niż analogiczne elementy zabytkowego budynku. Obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów elewacyjnych (tynk, kamień, drewno lub szkło) i pokrycia dachów (dachówka), obowiązuje stosowanie ujednoliconej kolorystyki elewacji dla całego budynku. Od strony północnej ściany szczytowej dopuszcza się realizację przybudowanej oranżerii, ogrodu zimowego, ganku lub podcienia w obrębie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy dla parterowych obiektów budowlanych; ustala się jedną kondygnację nadziemną; ustala się wysokość nie większą niż 4,0 m i jednocześnie niższą niż gzyms pod parapetami okien znajdujących się na drugiej kondygnacji nadziemnej; dopuszcza się jedynie realizację lekkich konstrukcji metalowych lub drewnianych z szklanymi, w pełni przziernymi wypełnieniami ścian i dachów, które nie przysłonią zabytkowej elewacji budynku,
- d) dla budynku przy ul. Władysława IV 26 obowiązuje zakaz nadbudowy, obowiązuje ochrona zewnętrznych elewacji frontowych od ul. Władysława IV, w tym detali architektonicznych, rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych. Obowiązuje przywrócenie podziału historycznej stolarki okiennej. Dopuszcza się realizację witryn sklepowych w parterze budynku, w zewnętrznej elewacji frontowej od ul. Władysława IV. Obowiązuje zakaz montowania urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjno – spalinowych, kabli i rur na elewacjach budynku. Obowiązuje zakaz realizacji nowych balkonów i lukarn na zabytkowej części budynku. Obowiązuje zakaz docieplenia elewacji tynkowanych od zewnątrz. Dopuszcza się wymianę poszycia dachowego z obowiązkiem zachowania historycznych kształtów i poszycia dachów (dachówka). Obowiązuje zakaz montażu na dachach lukarn, okien połaciowych i instalacji fotowoltaicznych. Dopuszcza się rozbudowę budynku wyłącznie w głąb podwórza, przy czym rozbudowywane części budynku winny gabarytami, kompozycją elewacji i detalem być dostosowane do istniejącego budynku, tzn. wysokość najwyższej kalenicy dachu głównego i górnej krawędzi elewacji dobudowywanej części (gzymsy i okapy) nie mogą być wyższe niż analogiczne elementy zabytkowego budynku. Obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów elewacyjnych (tynk, kamień, drewno lub szkło) i pokrycia dachów (dachówka), obowiązuje stosowanie ujednoliconej kolorystyki elewacji dla całego budynku,
- e) w przypadku rozbiórki budynków o wartościach historyczno - kulturowych ze względu na ich bardzo zły stan techniczny, obowiązuje ich bierna ochrona poprzez wykonanie inwentaryzacji budynkowej. Stan techniczny budynków winien być potwierdzony opinią o ich bardzo złym stanie technicznym. Obowiązuje przekazanie inwentaryzacji budynkowej i opinii o ich bardzo złym stanie technicznym w 1 egzemplarzu do właściwego konserwatora zabytków;
- 3) wymagana jest ochrona i uzupełnianie istniejącego, historycznego drzewostanu o gatunki lokalne. Dopuszcza się niezbędną wycinkę drzewostanu pod warunkiem jego zrekomensowania w postaci nowych nasadzeń. Wymagane jest odtworzenie historycznej alei w ciągu ul. Władysława IV.
9. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:
- 1) cały obszar planu znajduje się w strefie ochronnej obiektów specjalnych (kompleks wojskowy K-4222 Darłowo), w związku z powyższym nowa zabudowa nie może być wyższa niż 34 m n.p.m.;
 - 2) w związku z infrastrukturą wojskową znajdującą się na obszarze planu wszystkie inwestycje poniżej poziomu gruntu winny być realizowane zgodnie z przepisami o powszechnym obowiązku obrony Rzeczypospolitej Polskiej;
 - 3) dla obszaru planu ustala się zabudowę śródmiejską w rozumieniu prawa budowlanego;

- 4) 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 obowiązującymi na danym terenie;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie;
- 7) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;
- 8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

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

Rozdział 2. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 5. Ustalenia dla terenu o symbolu **IU** o powierzchni 0,63 ha:

- 1) teren zabudowy usługowej, w tym usług hotelarskich w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych. Obowiązuje zakaz realizacji schronisk, kempingów, zabudowy rekreacji indywidualnej, a także obiektów w formie barakozarów, domków kempingowych, domów mobilnych lub domków typu holenderskiego. Na działce dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 100 m² jako uzupełnienie zabudowy usługowej. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenie znajdują się budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków”, tj. budynki przy ul. Władysława IV 20 i przy ul. Dorszowej 1, które stanowią relikty XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej i są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony budynków znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 3) na terenie znajdują się budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych”, tj. budynki przy ul. Władysława IV 22, 24 i 26, które stanowią relikty XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony budynków znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla parterowych obiektów budowlanych i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) przed maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i obowiązującymi liniami zabudowy dopuszcza się realizację stałych obiektów budowlanych (tj. oranżerii, ogrodów zimowych, pawilonów ogrodowych, ganków lub podcieni) w obrębie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy dla parterowych obiektów budowlanych. Ustala się formę zabudowy wolno stojącą lub przybudowaną. Ustala się jedną kondygnację nadziemną. Dla obiektów wolno stojących ustala się wysokość nie większą niż 4,0 m. Dla obiektów przybudowanych ustala się wysokość nie większą niż 4,0 m i jednocześnie niższą niż gzyms pod parapetami okien znajdujących się na drugiej kondygnacji nadziemnej. Dopuszcza się jedynie realizację lekkich konstrukcji metalowych lub drewnianych z szklanymi, w pełni przeziernymi wypełnieniami ścian i pokryciem dachowym krytym szkłem lub dachówką;
- 6) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej. Dopuszcza się lokalizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy tych działek;
- 7) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2;
- 8) należy zachować nie mniej niż 20% obszaru działki budowlanej jako powierzchnię czynną biologicznie;
- 9) obowiązuje powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie większa niż 50%;
- 10) obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 17,0 m;

- 11) dla nowych budynków obowiązują dachy główne (t.j. zajmujące więcej niż 50% powierzchni dachów), strome, dwu-, cztero- lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°. Obowiązuje zakaz realizacji dachów mansardowych. Dachy główne winny być kryte dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwień i brąz), czerni lub grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek lub lukarn. Łączna długość ścian frontowych wystawek i lukarn nie może być dłuższa niż 40% długości elewacji, nad którą się znajdują. Dopuszcza się realizację innych dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu, o pokryciu szkłem, blachą, dachówką lub blachodachówką;
- 12) dla istniejących budynków, nie będących „budynkami o wartościach historyczno-kulturowych znajdującymi się w gminnej ewidencji zabytków” i „budynkami o wartościach historyczno-kulturowych”, dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na terenie, pod warunkiem, że dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów będą przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi spójną całość kompozycyjną w zamyśle architektonicznym;
- 13) ustala się nakaz przysłonięcia urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni i wentylatorowni, lokalizowanych na dachach i na elewacjach budynków, widocznych z dróg publicznych;
- 14) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą lub drewnem.

§ 6. Ustalenia dla terenu o symbolu 2MW,U o powierzchni 0,40 ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, w tym zabudowy usług hotelarskich w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych. Obowiązuje zakaz realizacji schronisk, kempingów, zabudowy rekreacji indywidualnej, a także obiektów w formie barakowozów, domków kempingowych, domów mobilnych lub domków typu holenderskiego. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenie znajdują się budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków”, tj. budynki przy ul. Władysława IV 30 i 32, które stanowią relikty XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej i są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony budynków znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla parterowych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) przed maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się realizację stałych obiektów budowlanych (tj. oranżerii, ogrodów zimowych, pawilonów ogrodowych, ganków lub podcieni) w obrębie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy dla parterowych obiektów budowlanych. Ustala się formę zabudowy wolno stojącą lub przybudowaną. Ustala się jedną kondygnację nadziemną. Dla obiektów wolno stojących ustala się wysokość nie większą niż 4,0 m. Dla obiektów przybudowanych ustala się wysokość nie większą niż 4,0 m i jednocześnie niższą niż gzyms pod parapetami okien znajdujących się na drugiej kondygnacji nadziemnej. Dopuszcza się jedynie realizację lekkich konstrukcji metalowych lub drewnianych z szklanymi, w pełni przeziernymi wypełnieniami ścian i pokryciem dachowym krytym szkłem lub dachówką;
- 5) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej. Dopuszcza się lokalizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy tych działek;
- 6) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2;
- 7) należy zachować nie mniej niż 20% obszaru działki budowlanej jako powierzchnię czynną biologicznie;
- 8) obowiązuje powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie większa niż 40%;
- 9) obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 17,0 m;
- 10) dla nowych budynków obowiązują dachy główne (t.j. zajmujące więcej niż 50% powierzchni dachów), strome, dwu-, cztero- lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°. Obowiązuje zakaz realizacji dachów mansardowych. Dachy główne winny być kryte dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwień i brąz), czerni lub grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek lub lukarn. Łączna

długość ścian frontowych wystawek i lukarn nie może być dłuższa niż 40% długości elewacji, nad którą się znajdują. Dopuszcza się realizację innych dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu, o pokryciu szkłem, blachą, dachówką lub blachodachówką;

- 11) dla istniejących budynków, nie będących „budynkami o wartościach historyczno-kulturowych znajdującymi się w gminnej ewidencji zabytków”, dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na terenie, pod warunkiem, że dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów będą przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi spójną całość kompozycyjną w zamyśle architektonicznym;
- 12) ustala się nakaz przysłonięcia urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni i wentylatorowni, lokalizowanych na dachach i na elewacjach budynków, widocznych z dróg publicznych;
- 13) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą lub drewnem.

§ 7. Ustalenia dla terenów o symbolach **3MN,U** o powierzchni 0,15 ha, **4MN,U** o powierzchni 0,13 ha, **5MN,U** o powierzchni 0,38 ha i **6MN,U** o powierzchni 0,17 ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, w tym zabudowy usług hotelarskich w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych. Obowiązuje zakaz realizacji schronisk, kempingów, zabudowy rekreacji indywidualnej, a także obiektów w formie barakowozów, domków kempingowych, domów mobilnych lub domków typu holenderskiego;
- 2) na terenie 4MN,U i 5MN,U znajdują się budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków”, tj. budynki przy ul. Władysława IV 15, 25 i 27, które stanowią relikty XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej i są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony budynków znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 3) na terenie 4MN,U znajdują się budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych”, tj. budynki przy ul. Władysława IV 17 i 19, które stanowią relikty XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony budynków znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla parterowych obiektów budowlanych i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) przed maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i obowiązującymi liniami zabudowy dopuszcza się realizację stałych obiektów budowlanych (tj. oranżerii, ogrodów zimowych, pawilonów ogrodowych, ganków lub podcieni) w obrębie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy dla parterowych obiektów budowlanych. Ustala się formę zabudowy wolno stojącą lub przybudowaną. Ustala się jedną kondygnację nadziemną. Dla obiektów wolno stojących ustala się wysokość nie większą niż 4,0 m. Dla obiektów przybudowanych ustala się wysokość nie większą niż 4,0 m i jednocześnie niższą niż gzyms pod parapetami okien znajdujących się na drugiej kondygnacji nadziemnej. Dopuszcza się jedynie realizację lekkich konstrukcji metalowych lub drewnianych z szklanymi, w pełni przeziernymi wypełnieniami ścian i pokryciem dachowym krytym szkłem lub dachówką;
- 6) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej. Dopuszcza się lokalizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy tych działek;
- 7) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy dla terenów 3MN,U, 4MN,U i 5MN,U nie większa niż 2, dla terenu 6MN,U nie większa niż 2,5;
- 8) dla terenu 3MN,U należy zachować nie mniej niż 10% obszaru działki budowlanej jako powierzchnię czynną biologicznie, dla terenów 4MN,U, 5MN,U i 6MN,U należy zachować nie mniej niż 20% obszaru działki budowlanej jako powierzchnię czynną biologicznie;
- 9) dla terenu 3MN,U obowiązuje powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie większa niż 70%, dla terenów 4MN,U, 5MN,U i 6MN,U nie większa niż 50%;
- 10) dla terenu 3MN,U obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 11,5 m, dla terenów 4MN,U i 5MN,U nie większa niż 12,5 m, dla terenu 6MN,U nie większa niż 13,5 m;

- 11) dla nowych budynków obowiązują dachy główne (t.j. zajmujące więcej niż 50% powierzchni dachów), strome, dwu-, cztero- lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°. Obowiązuje zakaz realizacji dachów mansardowych. Dachy główne winny być kryte dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwień i brązy), czerni lub grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek lub lukarn. Łączna długość ścian frontowych wystawek i lukarn nie może być dłuższa niż 40% długości elewacji, nad którą się znajdują. Dopuszcza się realizację innych dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu, o pokryciu szkłem, blachą, dachówką lub blachodachówką;
- 12) dla istniejących budynków, nie będących „budynkami o wartościach historyczno-kulturowych znajdującymi się w gminnej ewidencji zabytków” i „budynkami o wartościach historyczno-kulturowych”, dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na terenie, pod warunkiem, że dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów będą przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi spójną całość kompozycyjną w zamyśle architektonicznym;
- 13) ustala się nakaz przysłonięcia urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni i wentylatorowni, lokalizowanych na dachach i na elewacjach budynków, widocznych z dróg publicznych;
- 14) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą lub drewnem.

§ 8. Ustalenia dla publicznych dróg dojazdowych o symbolach **01KDD** (ul. Zygmunta III Wazy) o powierzchni 0,06 ha, i **04KDD** (ul. Kaszubska) o powierzchni 0,01 ha i **05KDD** (ul. Pomorska) o powierzchni 0,02 ha: obowiązują szerokości dróg w istniejących liniach rozgraniczających.

§ 9. Ustalenia dla publicznej drogi lokalnej o symbolu **02KDL** (ul. Władysława IV) o powierzchni 0,26 ha: obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających.

§ 10. Ustalenia dla publicznej drogi zbiorczej o symbolu **03KDZ** (ul. Zwycięstwa) o powierzchni 0,03 ha: obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 11. Na obszarze niniejszego planu traci moc 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 z dnia 6 lutego 2007 r. i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B - Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar B4, zatwierdzony uchwałą Nr XXIV/149/2012 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 26 marca 2012 r.

§ 12. Dla terenów 01KDD, 02KDL, 03KDZ, 04KDD i 05KDD nie ustala się stawki procentowej, służącej do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości, bowiem nie ma ona zastosowania. Dla terenów 1U, 2MW,U, 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U i 6MN,U ustala się 30% stawkę procentową, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Darłowie.










Przewodniczący Rady
Miejskiej w Darłowie

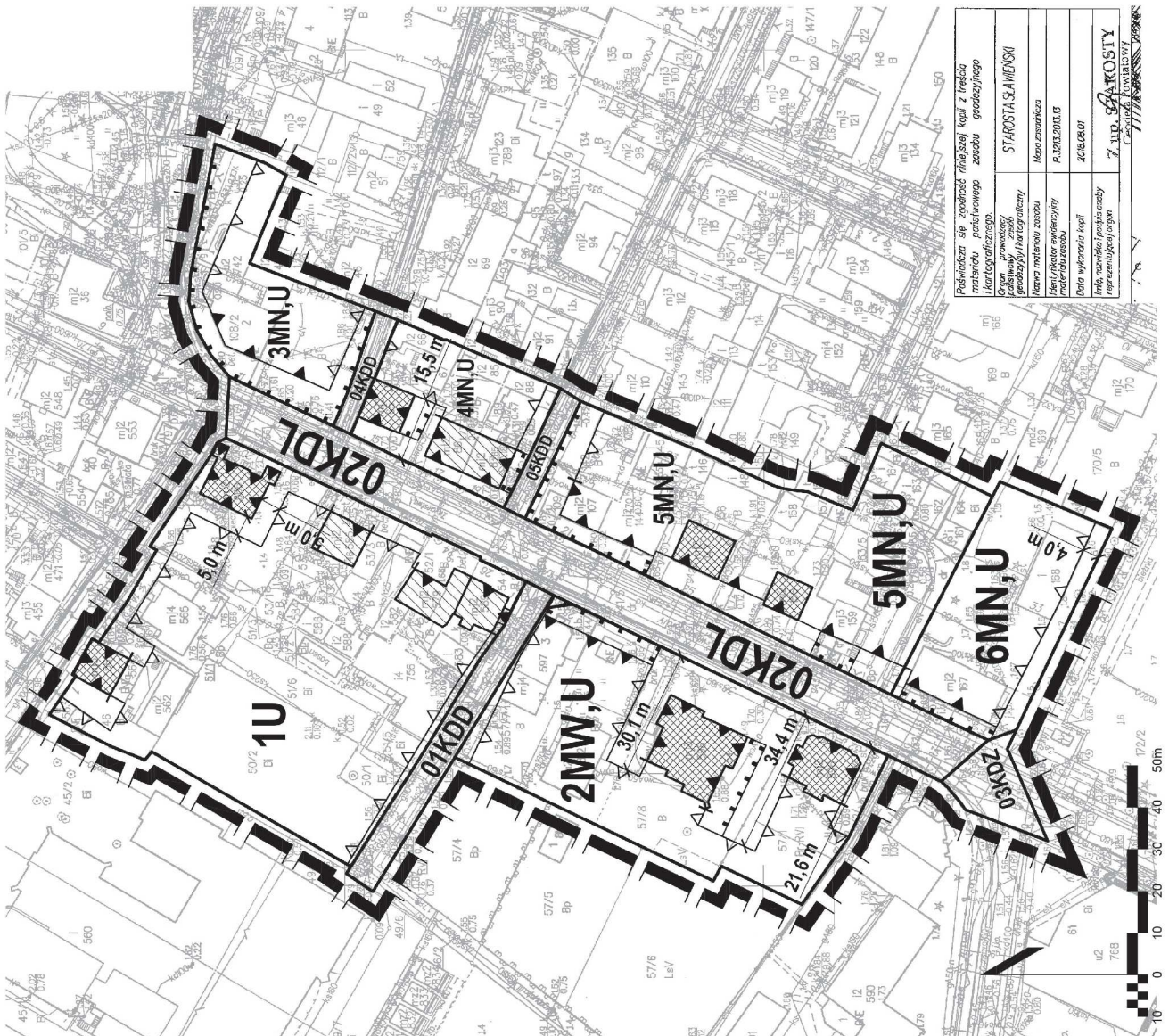
Czesław Woźniak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LI/428/2022
 Rady Miejskiej w Darłowie
 z dnia 29 czerwca 2022 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B
 - Darłowo Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B7
 skala 1:1.000

LEGENDA:

-  granica opracowania planu/
granica Obszaru Chronionego Krajobrazu
"Koszański Pas Nadmorski"
-  obszary niskiego zagrożenia powodzią
(zrównoważenie wyłączenia powodzi 0,2% - max na 500 lat)
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania
-  obowiązujące linie zabudowy
-  maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
-  granica pomiędzy obowiązującymi
i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy
-  maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
dla parterowych obiektów budowlanych
-  budynki o wartościach historyczno-kulturowych
znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków
-  budynki o wartościach historyczno-kulturowych
- U** tereny zabudowy usługowej
- MN,U** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
lub zabudowy usługowej
- MW,U** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
lub zabudowy usługowej
- KDZ** teren publicznej drogi zbiorczej
- KDL** teren publicznej drogi lokalnej
- KDD** tereny publicznych dróg dojazdowych




**Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Miasto Darłowo**

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B
- Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B7

skala 1 : 5 000



LEGENDA:

 granica opracowania planu


GRANICE

 OZNACZENIA OBSZARÓW ELEMENTARNYCH

 GRANICE OBSZARÓW ELEMENTARNYCH


 REJONY STREF KONCENTRACJI
USŁUG PUBLICZNO-KOMERCYJNYCH

**OCHRONA ŚRODOWISKA
PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO**

 GRANICA OBSZARU NARAŻONEGO
NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI

 STREFA B
OCHRONY UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH

KOMUNIKACJA

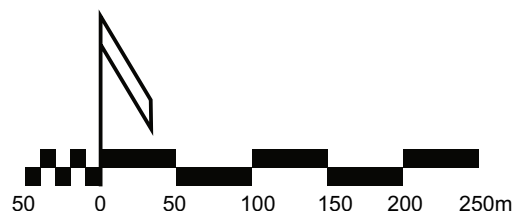
 GŁÓWNE TRASY ROWEROWE

INŻYNIERIA

 GŁÓWNE SIECI WODOCIĄGOWE

**FUNKCJE DOMINUJĄCE
I UŻYTKOWANIE TERENÓW**

 OBSZARY ZABUDOWY HOTELOWO-PENSJONATOWEJ
TURYSTYCZNO-WYPOCZYNKOWEJ



w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B7

ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MPZP

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

w okresie wyłożenia projektu w/w planu do publicznego wglądu w dniach od 9 maja 2022 r. do 31 maja 2022 r. oraz w okresie 15 dni po zakończeniu wyłożenia, tj. do dnia 15 czerwca 2022 r.) wpłynęła jedna uwaga.

1.uwaga złożona w dniu 10.06.2022 r. (data wpływu 10.06.2022 r.) do ustaleń planu, w zakresie dopuszczenia zabudowy parterowej przed elewacją frontową zabytkowego budynku (od strony ul. Władysława IV) na terenie działki 57/8 (teren 2MW,U) – **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie:

Przedmiotowy plan był osiem razy uzgadniany z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, przy czym 7 razy uzyskał odmowę uzgodnienia, ze względu na zbyt daleko idące ustalenia projektu planu w zakresie możliwości uzupełnienia zabudowy parterowej od strony frontowej budynków zabytkowych. W przedostatniej odmowie uzgodnienia, tj. postanowieniu z dn. 27.10.2021 r. o sygn. ZN.K.5150.85.2018.MJ.AN Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w uzasadnieniu wskazał jednoznacznie rozwiązanie w zakresie możliwości realizacji zabudowy parterowej. Takie rozwiązania zostały zawarte w ostatniej wersji projektu planu, który ostatecznie uzyskały pozytywne uzgodnienie Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (postanowienie z dn. 06.04.2022 r. o sygn. ZN.K.5150.85.2018.MJ.AN) i w tej samej formie zostały przedstawione do publicznego wglądu. Ze względu na ochronę zabytkowej struktury istniejących budynków - pensjonatów nie jest możliwe przysłonięcie jej od strony ul. Władysława IV.

Niniejszy plan wprowadza bardziej liberalne, elastyczne i nowoczesne ustalenia w stosunku do obowiązujących planów na tym terenie, tj. w stosunku do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo, zatwierdzonego uchwałą Nr IV/32/07 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 6 lutego 2007 r. i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B - Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar B4, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIV/149/2012 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 26 marca 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B –
Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B7**

**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 2022 r. poz. 503) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

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

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

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

§2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LI/428/2022

Rady Miejskiej w Darłowie

z dnia 29 czerwca 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B –
Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B7**

DANE PRZESTRZENNE O OBIEKCIE

Zbiór danych przestrzennych zawartych w miejscowym planie, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), jest zlokalizowany na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Darłowie:

https://mpzp.darlowo.pl/plan_b7/APP_Darlowo-B7.xml