

**UCHWAŁA NR LVIII/478/2022  
RADY MIEJSKIEJ W DARŁOWIE**

z dnia 22 grudnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej D –  
Darłowo Centrum na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar D4**

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 z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) Rada Miejska w Darłowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Zgodnie z uchwałą nr XL/331/2021 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 30 sierpnia 2021 r. 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 D – Darłowo Centrum na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar D4, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 5,87 ha.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową, niezbędną infrastrukturę 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 planem nie występują:

- 1) formy dóbr kultury współczesnej, 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;
- 4) obowiązująca linia zabudowy – maksymalna linia zabudowy, na której należy zlokalizować elewację (lico budynku) od strony linii zabudowy na odcinku minimum 80% szerokości tej elewacji, z uwzględnieniem wymogów dla maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) zabudowa w formie zwartej – zgrupowanie co najmniej 2 budynków, przylegających do siebie ścianą, ścianami lub ich fragmentami.

## 2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 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. Jednocześnie obowiązuje zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii pozyskujących prąd z wiatru;
- 6) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują. Jednocześnie obowiązuje zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii pozyskujących prąd z wiatru;
- 7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 8) teletechnika – bezprzewodowo lub z sieci teletechnicznych;
- 9) urządzenia melioracji wodnych podlegają ochronie. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącym systemem melioracyjnym należy go przebudować zgodnie z przepisami prawa wodnego;
- 10) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, 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 szafek przyłączeniowych, naziemnych stacji transformatorowych oraz nowych obiektów i urządzeń łączności publicznej.

## 3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa w zakresie komunikacji z dróg publicznych, znajdujących się na obszarze planu lub poza jego granicami;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 6,0 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) dla istniejącej i przebudowywanej zabudowy nie mniej niż 1 miejsce na działce budowlanej,
- b) dla zabudowy, w której nastąpi zmiana sposobu użytkowania na zabudowę mieszkaniową lub usługową, należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na działce budowlanej,
- c) dla rozbudowywanej lub nadbudowywanej zabudowy mieszkaniowej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 1 nowy lokal mieszkalny,
- d) dla nowej zabudowy mieszkaniowej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
- e) dla lokali usługowych w nowej zabudowie należy przyjąć nie mniej niż 3 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego i 1 miejsce na 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy,
- f) dla rozbudowywanej lub nadbudowywanej zabudowy usługowej, należy przyjąć nie mniej niż 3 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowego lokalu usługowego i 1 miejsce na 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 nowy lokal usługowy,
- g) jednocześnie dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100. Przez miejsce na parkowanie dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć miejsce spełniające wszystkie wymogi przepisów dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych,
- h) 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:

- 1) dla nowych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub usługową ustala się wielkość nie mniejszą 500 m<sup>2</sup>;
- 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 połączenie nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

5. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla działek budowlanych przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się wielkość dowolną;
- 2) dla działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub usługową ustala się wielkość nie mniejszą 500 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 6 m;
- 4) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki budowlanej;
- 5) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 45° i nie większy niż 135°.

6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:

- 1) obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski - obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, w tym z Uchwałą Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (t.j. Dz. Urz. Zach-pom. z 2021 r. poz. 2091);
- 2) obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu, chronionego na podstawie Uchwały 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). Dopuszcza się wycinkę drzewostanu, jeśli wynika ona z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych. Ponadto zakaz ten nie dotyczy usunięcia drzewostanu, należącego do gatunków obcych w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody. Przed przystąpieniem do inwestycji należy wykonać kompleksową inwentaryzację zadrzewienia z określeniem niezbędnych lub koniecznych, technicznych środków ochronnych;

- 3) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi;
- 4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 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) wszelkie prace budowlane należy tak prowadzić, aby minimalizować ujemne skutki realizacji inwestycji. Należy stosować odpowiednią technologię i organizację prac. Uciążliwość inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska;
- 7) 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;
- 8) obowiązuje ochrona siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony gatunkowej, tj. dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną i dziko występujących grzybów objętych ochroną;
- 9) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 10) ze względu na złe warunki gruntowo – wodne na obszarze objętym planem realizację obiektów kubaturowych należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia. W przypadku konieczności wzmocnienia podłoża gruntowego, przyjęte rozwiązania techniczne należy zastosować przy realizacji obiektów budowlanych. Dolny poziom fundamentów nie może naruszać górnego poziomu warstw wód gruntowych;
- 11) fragment obszaru planu, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat), na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów prawa wodnego. Ze względu na szczególne zagrożenie powodzią w wyniku oddziaływania falowania podczas spiętrzeń sztormowych oraz w wyniku podniesienia się poziomu wody gruntowej, obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających inwestycje przed powodzią morską. Inwestycje winny być zabezpieczone co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%. Zgodnie z numerycznym modelem powierzchni wody wykonanym w ramach map zagrożenia powodziowego na terenie objętym planem rzędna ta wynosi ok. 1,74 m n.p.m (układ wysokościowy PLKRON86NH);
- 12) fragment obszaru planu, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w granicach obszaru niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat);
- 13) obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie w wypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwsztormowego.

#### 7. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków”, tj. budynki przy ul. Bogusława X 14, 16 i 24 stanowią relikty zabudowy z przełomu XIX i XX wieku, i są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Jednocześnie:

- a) dla budynku przy ul. przy ul. Bogusława X 14 obowiązuje zakaz nadbudowy, obowiązuje ochrona zewnętrznych elewacji frontowych od ul. Bogusława X i ul. Żeromskiego, 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 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, papa, blacha). Obowiązuje zakaz montażu nowych lukarn, okien połaciowych i instalacji fotowoltaicznych na dachach widocznych od strony dróg publicznych. 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 (gzymy i okapy) nie mogą być wyższe niż analogiczne elementy zabytkowego budynku. Obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów elewacyjnych (tynk) i pokrycia dachów (dachówka, papa, blacha), obowiązuje stosowanie ujednoczonej kolorystyki elewacji dla całego budynku,
- b) dla budynku przy ul. przy ul. Bogusława X 16 obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy, obowiązuje ochrona zewnętrznej, frontowej elewacji ceglanej, 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 budynku. Obowiązuje zakaz docieplenia elewacji ceglanej od zewnątrz. Dopuszcza się wymianę poszycia dachowego z obowiązkiem zachowania historycznych kształtów i poszycia dachów (papa). Obowiązuje zakaz montażu na dachach lukarn. Obowiązuje zakaz montażu okien połaciowych i instalacji fotowoltaicznych na dachach widocznych od strony drogi publicznej. Obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów elewacyjnych (cegła, tynk) i pokrycia dachów (papa), obowiązuje stosowanie ujednoczonej kolorystyki elewacji dla całego budynku,
- c) dla budynku przy ul. przy ul. Bogusława X 24 obowiązuje zakaz nadbudowy, obowiązuje ochrona zewnętrznych elewacji frontowych od ul. Bogusława X, 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. Obowiązuje zakaz docieplenia elewacji tynkowanych od zewnątrz. Dopuszcza się wymianę poszycia dachowego z obowiązkiem zachowania historycznych kształtów i poszycia dachów (dachówka, papa, blacha). Obowiązuje zakaz montażu nowych lukarn, okien połaciowych i instalacji fotowoltaicznych na dachach widocznych od strony dróg publicznych. 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 (gzymy i okapy) nie mogą być wyższe niż analogiczne elementy zabytkowego budynku. Obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów elewacyjnych (tynk, cegła) i pokrycia dachów (dachówka, papa, blacha), obowiązuje stosowanie ujednoczonej kolorystyki elewacji dla całego budynku;
- 2) 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.

#### 8. Ustalenia inne:

- zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu;
- obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy;
- cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego w Darłowie, o parametrach lotniska państwowego dla samolotów klasy V, wpisanego do rejestru lotnisk i lotnisk wojskowych decyzją nr 12/Org./SSRLSZRP Ministra Obrony Narodowej z dn. 13.04.2013r. (kompleks wojskowy K-4222 Darłowo). W związku z powyższym obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń związanych z funkcjonowaniem lotniska, w tym w zakresie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych (budynków i budowli, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności), maksymalnej wysokości obiektów naturalnych i maksymalnej wysokości obiektów umieszczonych na

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

- cały obszar planu znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego dla punktu obserwacyjnego zlokalizowanego w kompleksie wojskowym nr 4222 Darłowo (obszar opisany jest promieniem 3000 m od punktu o współrzędnych w państwowym układzie odniesień przestrzennych 2000, X-6033869,02 Y-5588906,88). W strefie obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 34 m n.p.m. Dopuszcza się sadzenie drzew, których wysokość nie może przekraczać 34 m n.p.m. Jednocześnie obowiązuje zakaz budowy napowietrznych linii telefonicznych i napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 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 **1ZP,U** o powierzchni 0,17 ha:

- teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem uzupełniającej zabudowy usługowej. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów w formie barakowozów, domków kempingowych, domów mobilnych lub domków typu holenderskiego. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej;
- fragment terenu znajduje się w strefie ochronnej obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym;
- obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;
- obowiązuje powierzchnia czynna biologicznie nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 20%;
- obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,2;
- obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 6,0 m. Dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nie będących budynkami, dla których obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0 m;
- obowiązuje zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- obowiązują główne dachy (tj. zajmujące nie mniej niż 80% powierzchni wszystkich dachów na danym budynku) strome, dwuspadowe lub czterospadowe, w tym krzyżujące się, proste, o nachyleniu głównych połączy dachowych od 25 do 45. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych (tj. zajmujących mniej niż 20% powierzchni wszystkich dachów na danym budynku) o dowolnym kształcie i nachyleniu. Obowiązuje krycie stromych dachów dachówką. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych materiału ceramicznego (czerwień i brązy) oraz do czerni i grafitu;
- ustala się nakaz przysłonięcia urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni i wentylatorowni, lokalizowanych na dachach i na elewacjach budynków, widocznych z dróg publicznych;
- obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem lub okładzinami elewacyjnymi, z wykluczeniem sidingu;
- obowiązuje pastelowa kolorystyka dla tynkowanych elewacji (białe, szarości, beże) – nie więcej niż trzy kolory w jednej tonacji.

§ 6. Ustalenia dla terenów o symbolach **2MN,MW,U** o powierzchni 0,28 ha i **4MN,MW,U** o powierzchni 4,64 ha:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów w formie barakowozów, domków kempingowych, domów mobilnych lub domków typu holenderskiego. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej;

- 2) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty i przebudowę. Dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) fragmenty terenów znajdują się w strefie ochronnej obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym;
- 4) na terenie 4MN,MW,U znajdują się „budynki o wartościach historyczno-kulturowych znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków”, tj. budynki przy ul. Bogusława X 14, 16 i 24. Stanowią one relikty zabudowy z przełomu XIX i XX wieku, i są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Budynki te oznaczono na rysunku planu. Szczegółowe ustalenia dla budynków znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków, znajdujących się przed liniami zabudowy, po uzyskaniu odstępstw od przepisów budowlanych;
- 6) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej;
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5m od granicy tych działek;
- 8) dla nowej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej obowiązuje powierzchnia czynna biologicznie nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej. Dla nowej zabudowy usługowej obowiązuje powierzchnia czynna biologicznie nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej. Dla istniejącej, rozbudowywanej, nadbudowywanej lub przebudowywanej zabudowy oraz dla zabudowy, w której nastąpi zmiana sposobu użytkowania obowiązuje powierzchnia czynna biologicznie nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej;
- 9) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 100%;
- 10) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,6;
- 11) obowiązuje wysokość budynków na terenie 2MN,MW,U nie większa niż 12,0 m, na terenie 4MN,MW,U nie większa niż 16,0 m. Dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nie będących budynkami, dla których obowiązuje wysokość nie większa niż 20,0 m;
- 12) obowiązują główne dachy (tj. zajmujące nie mniej niż 80% powierzchni wszystkich dachów na danym budynku) płaskie lub strome, dwuspadowe, w tym krzyżujące się, proste, o nachyleniu głównych połączy dachowych od 30 do 45. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych (tj. zajmujących mniej niż 20% powierzchni wszystkich dachów na danym budynku) o dowolnym kształcie i nachyleniu. Obowiązuje krycie stromych dachów dachówką. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych materiału ceramicznego (czerwień i brąz) oraz do czerni i grafitu;
- 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 tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem lub okładzinami elewacyjnymi, z wykluczeniem sidingu;
- 15) obowiązuje pastelowa kolorystyka dla tynkowanych elewacji (białe, szarości, beże) – nie więcej niż trzy kolory w jednej tonacji.

**§ 7. Ustalenia dla terenu o symbolu 3K o powierzchni ok. 0,01 ha:**

- 1) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja (przepompownia);
- 2) obowiązuje wysokość obiektów budowlanych, nie większa niż 5,0 m;
- 3) obowiązuje powierzchnia czynna biologicznie nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) fragment terenu znajduje się w strefie ochronnej obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym.

**§ 8. Ustalenia dla terenu o symbolu 5G o powierzchni 0,09 ha:**

- 1) teren infrastruktury technicznej – gazownictwo (stacja redukcji gazu);

- 2) obowiązuje wysokość obiektów budowlanych, nie większa niż 6,0 m;
- 3) obowiązuje powierzchnia czynna biologicznie nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) fragment terenu znajduje się w strefie ochronnej obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym.

§ 9. Ustalenia dla terenu o symbolu **6C** o powierzchni 0,02 ha:

- 1) teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwo (kotłownia);
- 2) obowiązuje wysokość obiektów budowlanych, nie większa niż 20,0 m;
- 3) obowiązuje powierzchnia czynna biologicznie nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.

§ 10. Ustalenia dla terenu o symbolu **7E** o powierzchni ok. 0,01 ha:

- 1) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (trafostacja);
- 2) obowiązuje wysokość obiektów budowlanych, nie większa niż 5,0 m;
- 3) obowiązuje powierzchnia czynna biologicznie nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.

§ 11. Ustalenia dla publicznych dróg dojazdowych symbolach **01KDD** o powierzchni 0,59 ha i **02KDD** o powierzchni 0,08 ha:

- 1) obowiązuje szerokość drogi 01KDD zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 8,5 m i nie większa niż 18 m;
- 2) obowiązuje szerokość drogi 02KDD zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 10 m i nie większa niż 40 m;
- 3) fragmenty dróg 01KDD i 02KDD znajdują się w strefie ochronnej obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym.

### **Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE**

§ 12. Na obszarze niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej D – Darłowo Centrum położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo, zatwierdzony uchwałą Nr VIII/79/07 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 19 czerwca 2007 r. i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej A – Darłowo Południe położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo, zatwierdzony uchwałą Nr IV/30/07 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 6 lutego 2007 r.

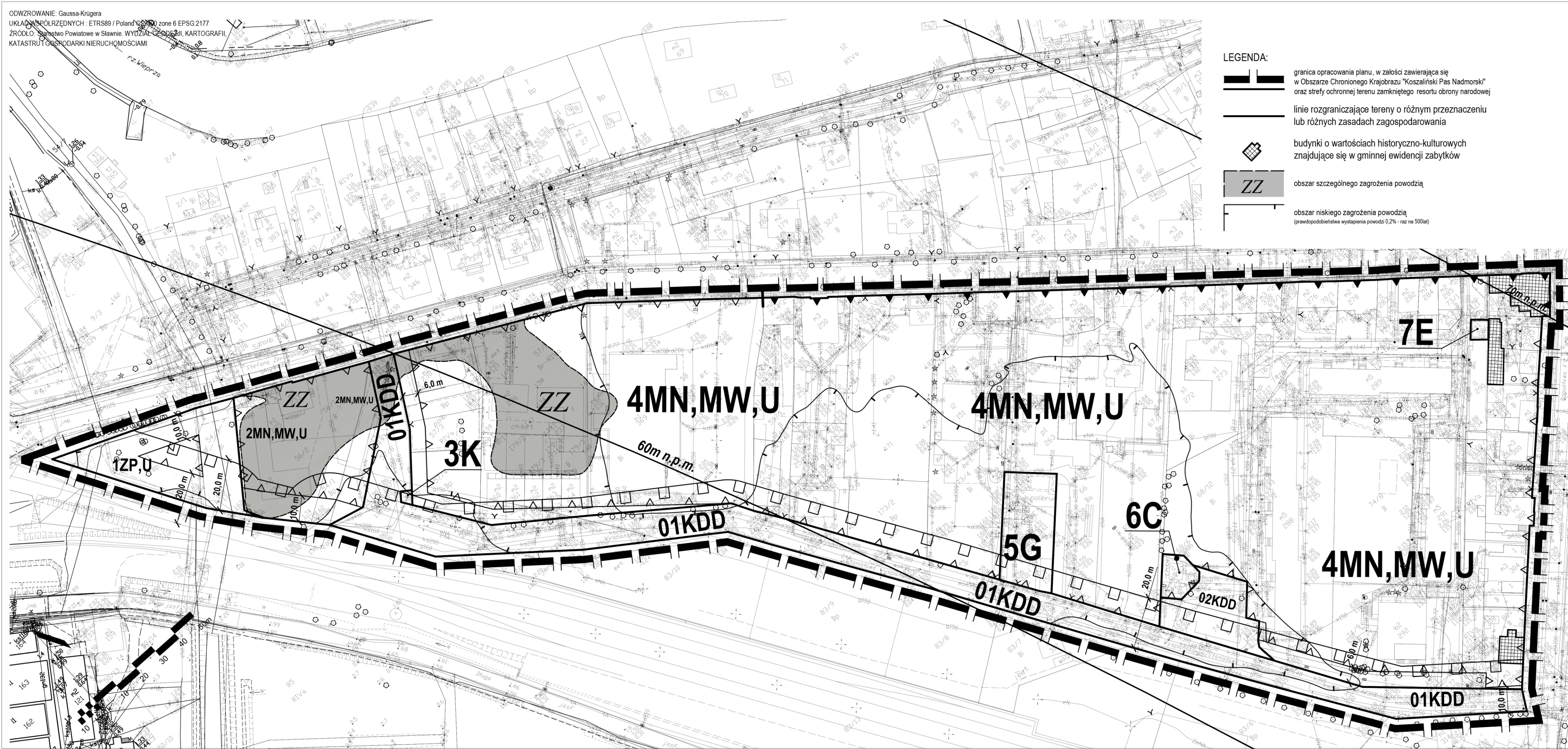
§ 13. Dla terenów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej nie ustala się stawki procentowej, służącej do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości, bowiem nie ma ona zastosowania. Dla pozostałych terenów ustala się 30% stawkę procentową, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości.

§ 14. 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**





LEGENDA:

-  granica opracowania planu, w założeniu zawierająca się w Obszarze Chronionego Krajobrazu "Koszański Pas Nadmorski" oraz strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  budynki o wartościach historyczno-kulturowych znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków
-  obszar szczególnego zagrożenia powodzią
-  obszar niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi 0,2% - raz na 500lat)

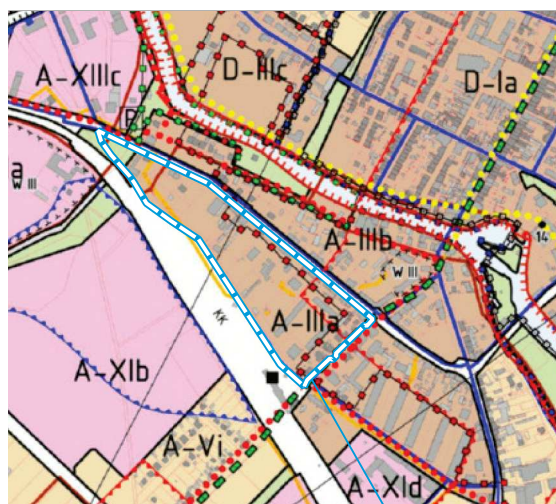
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej D - Darłowo Centrum położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar D4

Skala 1 : 1 000

-  obowiązujące linie zabudowy
-  maskalne nieprzekraczalne linie zabudowy
-  granica pomiędzy obowiązującymi i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy
-  strefa ochronna obszaru kolejowego
-  70m n.p.m. izochrony strefy ograniczenia wysokości zabudowy w sąsiedztwie lotniska
- MN, MW, U** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej
- ZP, U** teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem uzupełniającej zabudowy usługowej
- KDD** teren publicznej drogi dojazdowej
- E** teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- C** teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo (kotłownia)
- G** teren infrastruktury technicznej - gazownictwo (stacja redukcji gazu)
- K** teren infrastruktury technicznej - kanalizacja (przepompownia)

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

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej D  
- Darłowo Centrum położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar D4



granica opracowania  
planu

**GRANICE**

- OZNACZENIA OBSZARÓW ELEMENTARNYCH
- GRANICE OBSZARÓW ELEMENTARNYCH
- REJONY STREF KONCENTRACJI  
USŁUG PUBLICZNO-KOMERCYJNYCH

**OCHRONA ŚRODOWISKA  
PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO**

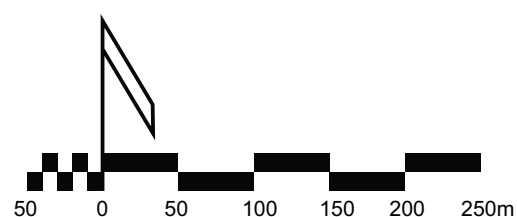
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU  
(KOSZALINSKI PARK NADMORSKI)
- STREFA B  
OCHRONY UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH

**INŻYNIERIA**

- GŁÓWNE SIECI GAZOWE
- GŁÓWNE SIECI WODOCIĄGOWE
- GŁÓWNE RUROCIĄGI KANALIZACJI SANITARNEJ

**FUNKCJE DOMINUJĄCE  
I UŻYTKOWANIE TERENÓW**

- OBSZARY ZABUDOWY  
MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII/478/2022

Rady Miejskiej w Darłowie

z dnia 22 grudnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej dla  
jednostki strukturalnej D – Darłowo Centrum na obszarze Gminy Miasto Darłowo  
– obszar D4**

**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 z późn. zm.) Rada Miejska w Darłowie rozstrzyga, co następuje:

Do projektu miejscowego planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej dla jednostki strukturalnej D – Darłowo Centrum na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar D4**

**ROZSTRZYGNĘCIE 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 z późn. zm.) 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 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, obejmują:

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

**§2.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1634 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 LVIII/478/2022

Rady Miejskiej w Darłowie

z dnia 22 grudnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej dla jednostki strukturalnej D – Darłowo Centrum na obszarze Gminy Miasto Darłowo**

**– obszar D4**

**Dane przestrzenne o obiekcie**

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

[https://mpzp.darlowo.pl/plan\\_e6/APP\\_Darlowo-D4.xml](https://mpzp.darlowo.pl/plan_e6/APP_Darlowo-D4.xml)