

**UCHWAŁA NR IV/31/2024**  
**RADY MIEJSKIEJ W DARŁOWIE**

z dnia 20 czerwca 2024 r.

**w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach Miasta Darłowo**

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)

**Rada Miejska w Darłowie uchwala co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Darłowo oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach Miasta Darłowo, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo, uchwalone uchwałą nr XLI/360/10 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 8 lutego 2010r. „w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasta Darłowo”, uznaje się za częściowo nieaktualne.

§ 3. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wskazane w ocenie aktualności, wymagają częściowej zmiany zgodnie z ustalonym wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Darłowo.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Darłowie

**Czesław Woźniak**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IV/31/2024  
Rady Miejskiej w Darłowie  
z dnia 20 czerwca 2024 r.



**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH W GRANICACH  
MIASTA DARŁOWO (2016r. – 2023r.)**



**OPRACOWANIE:**

mgr Filip Sokołowski

*Uprawnieni projektanci w planowaniu  
przestrzennym*

*/Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/:*

mgr Anna Łączkowska – Sokołowska

*Uprawnieni projektanci w planowaniu  
przestrzennym*

*/Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 4/:*

mgr inż. Maja Berezowska

mgr Marek Żuchowski

Gdynia, 2024r.

## SPIS TREŚCI

1. PODSTAWA PRAWNA .....	3
2. CEL, METODYKA I ZAKRES OPRACOWANIA .....	4
3. CHARAKTERYSTYKA MIASTA .....	5
4. AKTUALNA SYTUACJA PLANISTYCZNA ORAZ CHARAKTERYSTYKA POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA ....	12
5. ANALIZA AKTUALNOŚCI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH .....	21
6. ANALIZA ZGODNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH Z WYMOGAMI WYNIKAJĄCYMI Z USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM I BIEŻĄCYMI POTRZEBAMI W ZAKRESIE ROZWOJU ZABUDOWY .....	42
6.1 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	42
6.2 MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	46
6.3 BIEŻĄCE POTRZEBY W ZAKRESIE ROZWOJU ZABUDOWY – PODAŻ TERENÓW BUDOWLANYCH .....	52
7. ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE ZMIANY STUDIUM LUB MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	56
8. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY .....	75
9. ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ.....	75
10. WNIOSKI Z PRZEPROWADZONEJ ANALIZY ORAZ PROPOZYCJA WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	81

### ZAŁĄCZNIKI:

1. Przeznaczenie terenów na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w mieście Darłowo w skali 1:5000.

## 1. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) [zwanej dalej „*UPIZP*”], *w celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.*

Taka ocena, zgodnie z obowiązującymi przepisami, powinna być wykonywana co najmniej raz w trakcie trwania kadencji rady gminy, a jej wyniki przekazane radzie gminy, która to zobowiązana jest do podjęcia uchwały w sprawie aktualności planów ogólnych oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku uznania tych dokumentów za nieaktualne, podjęcia działań zmierzających do zaktualizowania tych dokumentów.

Wyżej wskazany art. 32 ust. 1 *UPIZP* w obecnym brzmieniu wszedł w życie 24 września 2023 roku. Przed 24 września 2023 roku wskazany przepis dotyczył oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a nie planu ogólnego. Zmiana tego przepisu wynika z wprowadzonej reformy planowania przestrzennego, której jednym z głównych założeń jest zastąpienie obowiązujących studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego planami ogólnymi. Zastąpienie studiów zostało jednak odroczone w czasie, bowiem zgodnie z art. 65 ust. 1 (przepisy przejściowe) *ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* „*Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.*” Miasto Darłowo nie uchwaliło dotąd planu ogólnego, co oznacza, że obowiązującym dokumentem planistycznym w mieście jest studium. W związku z powyższym, mimo delegacji ustawowej do oceny aktualności planów ogólnych, na potrzeby niniejszego dokumentu przeanalizowano obowiązujący dokument, tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Darłowo. W związku z tym bazowano po części na nieobowiązujących już przepisach, w przede wszystkim art. 10 w brzmieniu przed 24 września 2023 roku. Analiza studium ma również wymiar praktyczny, gdyż ten dokument będzie niejako punktem wyjścia do analiz na potrzeby sporządzania planu ogólnego gminy. Jego analiza pomoże w późniejszym czasie przy formułowaniu ustaleń dla polityki przestrzennej miasta Darłowo w oparciu o nowe przepisy prawa.

Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że *nieaktualność studium lub planu związana będzie przede wszystkim ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, a więc zmianami uwarunkowań faktycznych, a nie uwarunkowań prawnych* (źródło: Z. Niewiadomski *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, Wydawnictwo C.H.Beck; Warszawa 2015). Nie tylko faktyczne zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym

mogą stanowić podstawę uchwały rady gminy w sprawie oceny aktualności dokumentów planistycznych gminy. Zgodnie z treścią przywołanego przepisu, rada gminy podejmując uchwałę w przedmiocie aktualności dokumentów planistycznych bierze pod uwagę ich zgodność z wymogami wynikającymi odpowiednio z przepisów *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Zdaniem prof. Niewiadomskiego ten wymóg należy traktować w kategoriach funkcjonalnych, a nie czysto formalnych, ponieważ plan miejscowy musi zawierać obowiązkowo ustalenia, o jakich mowa w art. 15 ust. 2 jeśli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń.

Ustawodawca nie określił terminu, w jakim rada gminy powinna podjąć uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany planu [miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego], nie określił również maksymalnego terminu przeprowadzenia procedury planistycznej. Brak takich ograniczeń jest konsekwencją samodzielności gminy w podejmowaniu tego typu działań. Uchwała o aktualności ma być efektem samodzielnej oceny rady gminy i opierać się na rozpoznaniu czy obowiązujące w gminie dokumenty planistyczne są aktualne z punktu widzenia istniejących obecnie uwarunkowań i czy spełniają swoją rolę jako narzędzia rozwoju i kształtowania polityki przestrzennej w gminie.

## **2. Cel, metodyka i zakres opracowania**

Z praktycznego punktu widzenia niniejsze opracowanie powinno być zbiorem informacji na temat aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego w mieście. Posiadanie pełnej wiedzy na temat potrzeb, kierunków i zagrożeń związanych ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, ale także danych dotyczących popytu i podaży na działki budowlane o różnym przeznaczeniu, powinno być punktem wyjścia do formułowania wieloletnich programów sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego. **Rolą niniejszego opracowania nie jest więc jedynie ocena aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych, ale także analiza wszystkich zebranych danych dotyczących zagospodarowania przestrzennego, w celu dostarczenia informacji dla władz miasta, które to pomogą w prowadzeniu racjonalnej polityki przestrzennej i podejmowaniu przyszłych decyzji planistycznych.**

W związku z powyższym obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Darłowo oraz obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostaną przeanalizowane pod względem formalno-prawnym (tj. po względem zgodności z przepisami) oraz funkcjonalnym (tj. pod względem aktualności i adekwatności do istniejących – zidentyfikowanych w niniejszym opracowaniu - potrzeb w zakresie rozwoju zabudowy).

### **Ad. 1**

Analiza formalno-prawna będzie polegała na zestawieniu obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Darłowo (zwanego dalej „studium”) i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (zwanymi dalej „planami miejscowymi”) z wymogami ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym tj. odpowiednio z art. 10 ust. 1 i 2 (nieobowiązujące już przepisy dotyczące studium) oraz art. 15 oraz art. 16 ust. 1 (w przypadku planów miejscowych) i określeniu czy dany akt planistyczny (studium lub plan miejscowy) uwzględni wszystkie uwarunkowania formalno-prawne, mające wpływ na sposób zagospodarowania obszaru, który znajduje się w granicach jego opracowania. Konsekwencją tej analizy będzie wskazanie zagadnień, które wymagają aktualizacji z uwagi na ich istotny wpływ na warunki i możliwości zagospodarowania przestrzennego danego obszaru.

## **Ad. 2**

Analiza funkcjonalna będzie polegała na porównaniu ustaleń obowiązujących dokumentów planistycznych ze stanem istniejącym zagospodarowania przestrzeni, a także z wnioskami o zmianę tych dokumentów planistycznych oraz z danymi statystycznymi dotyczącymi sytuacji demograficznej, zasobów mieszkaniowych czy też struktury zatrudnienia. W tym celu dla każdego z obrębów powstanie mapa zawierająca:

- przeznaczenie terenów ustalone na podstawie obowiązujących planów miejscowych,
- strukturę funkcjonalno-przestrzenną ustaloną na podstawie obowiązującego studium (dla obszarów, na których nie obowiązują plany miejscowe),
- warstwę z istniejącą zabudową (dane te pochodzą z mapy ewidencyjnej i mogą nie być w 100% aktualne na dzień sporządzania niniejszej analizy),
- zasięg obowiązujących planów miejscowych wraz z oznaczeniem zgodnym z tabelą zawierającą spis tych planów,
- zasięg planów miejscowych będących w trakcie sporządzania z oznaczeniem zgodnym z tabelą zawierającą spis tych planów,
- wnioski o zmianę obowiązujących planów miejscowych.

Analizie poddane zostaną również prawomocne decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o pozwoleniu na budowę. Ze względu na czytelność map, dane dotyczące ww. decyzji zostaną zaprezentowane na odrębnych mapach.

W ostatnim etapie oceny zostanie przygotowana propozycja wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie wyników ww. analiz.

Zakres czasowy analizy to lata 2016 – 2023 (stan do 30.11.2023 roku). Analiza została wykonana w kadencji Rady Miejskiej przypadającej na lata 2018 - 2024.

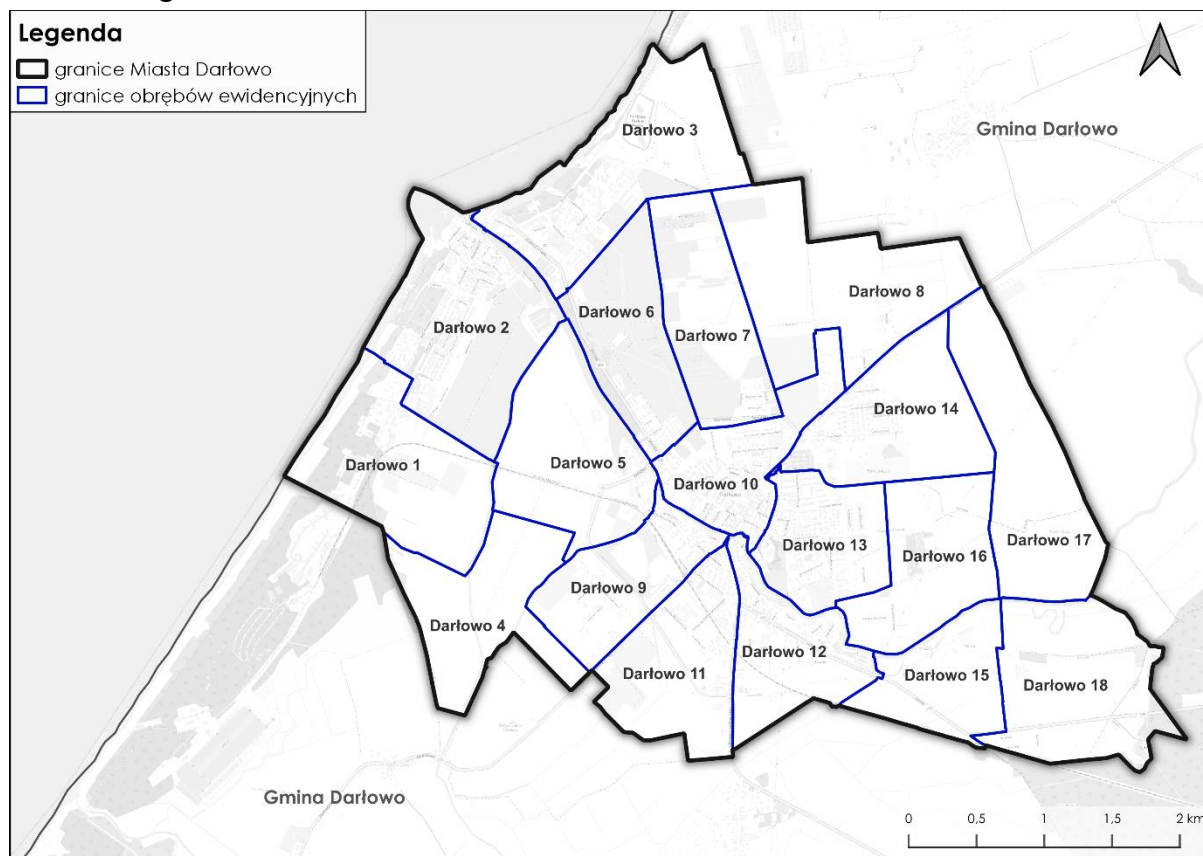
### **3. Charakterystyka Miasta**

Darłowo jest nadmorską gminą miejską, położoną w zachodniej części powiatu sławieńskiego, w północno-wschodniej części województwa zachodniopomorskiego. Miasto obejmuje swoimi granicami powierzchnię ok. 20,3 km<sup>2</sup>, co stanowi ok. 1,9% powierzchni powiatu sławieńskiego.

Od północno-zachodniej strony granice Miasta wyznacza linia brzegowa. Z pozostałych stron Miasto otoczone jest przez sąsiadującą gminę wiejską Darłowo. W celu przeprowadzenia niniejszej analizy przyjęto podział terytorialny zgodnie z mapą

ewidencyjną, tj. podział na **18** obrębów ewidencyjnych. Przedstawienie tego podziału zostało zilustrowane na **Ryc. 1**. Miasto leży na środkowym wybrzeżu Morza Bałtyckiego, na ujściowym odcinku rzeki Wieprzy, wpadającej do morza oraz przy ujściu rzeki Grabowej do rzeki Wieprzy, która dzieli Miasto na część wschodnią i zachodnią.

Siedziba Urzędu Miejskiego w Darłowie znajduje się na Placu Tadeusza Kościuszki w centralnej części Miasta. Oddalona jest od siedziby województwa (Szczecin) o ok. 210 km, a od drugiego co do wielkości ośrodka miejskiego województwa zachodniopomorskiego (Koszalin) o ok. 40 km. Zaledwie ok. 23 km dzieli miasto Darłowo od siedziby powiatu sławieńskiego – miastem Sławno.

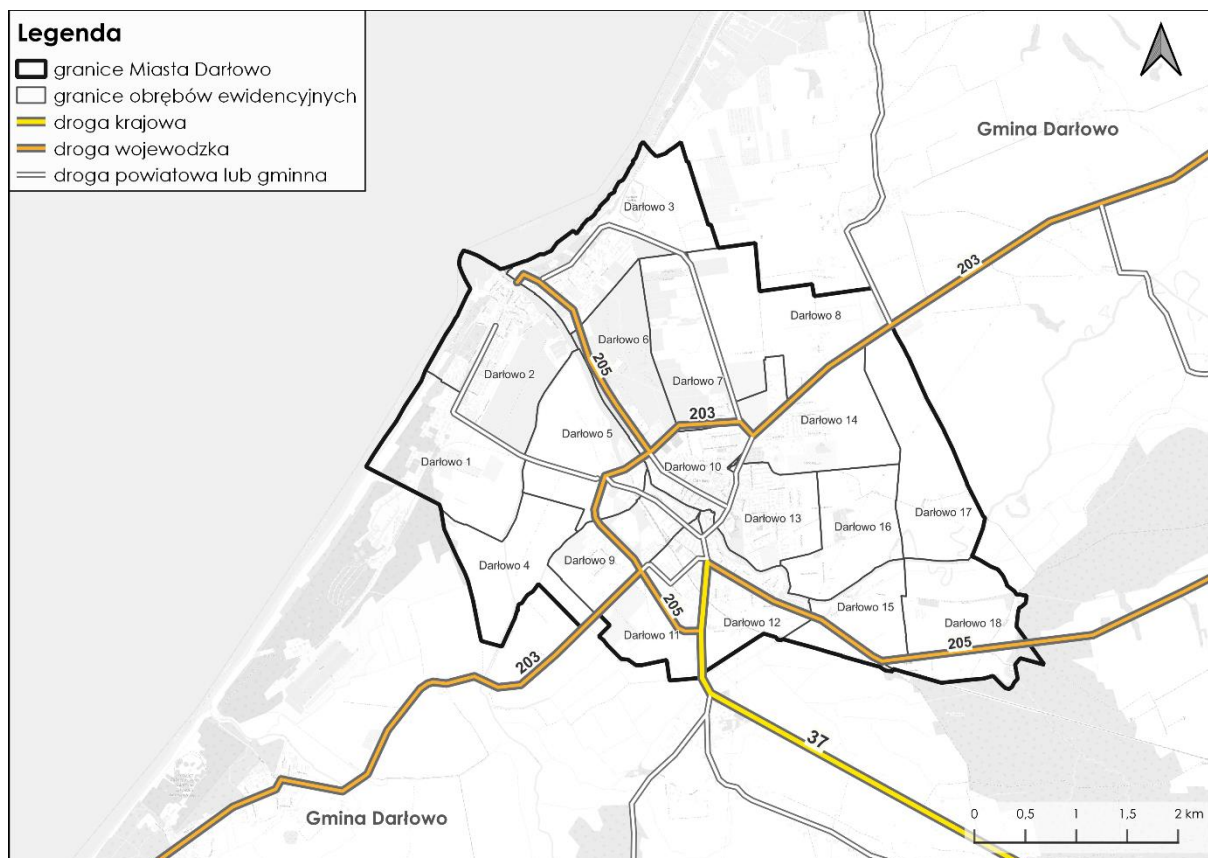


**Ryc. 1.** Podział na obręby ewidencyjne.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych geoportal.gov.pl oraz Open Street Maps.

Główny układ komunikacyjny miasta Darłowo stanowią drogi krajowe i wojewódzkie, które umożliwiają dostęp do innych ważnych miejscowości i ośrodków. Do najważniejszych dróg w Darłowie i w jego sąsiedztwie należą:

- droga krajowa nr 37, umożliwiająca dojazd do drogi krajowej ruchu przyspieszonego nr S6, będąca częścią ważnej trasy łączącej zachodnią i wschodnią Polskę;
- drogi wojewódzkie nr 203 i 205, zapewniające regionalne połączenie;
- drogi powiatowe i gminne.

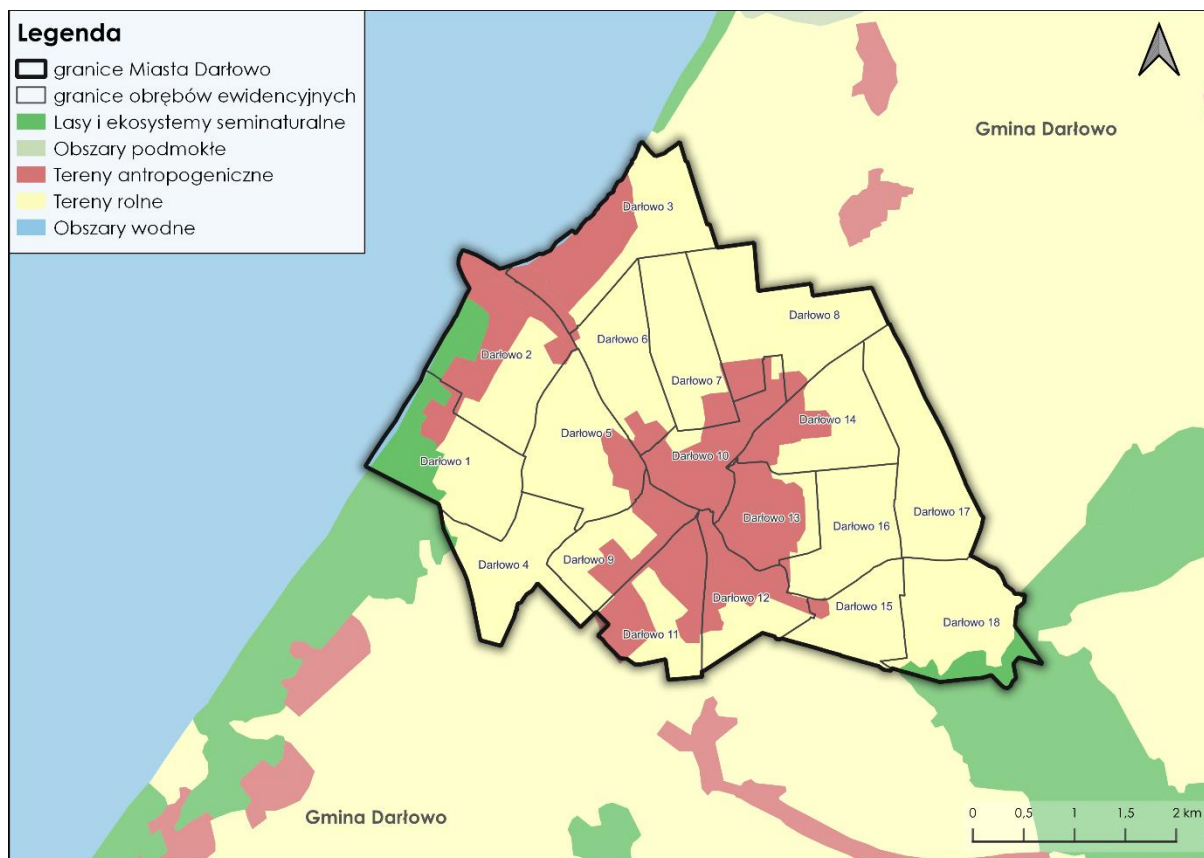


**Ryc. 2.** Układ komunikacyjny w Mieście Darłowo i w jego sąsiedztwie.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Zarządu Dróg Wojewódzkich Koszalin: <https://zdzdkoszalin.lp-portal.pl/#>.

Zgodnie z danymi ewidencyjnymi, w mieście Darłowo dominują grunty rolne, które stanowią aż ok. 65,7% (w tym grunty orne ok. 37,4%) udziału w całym obszarze Miasta. Lasy i grunty zadrzewione stanowią ok. 3,4% jej powierzchni, grunty zabudowane i zurbanizowane ok. 24,6%, grunty pod wodami ok. 4,7%, a tereny pozostałe to ok. 1,6%. Poniższa rycina przedstawia strukturę użytkowania gruntów w Mieście.





**Ryc. 3.** Użytkowanie terenów w granicach miasta Darłowo.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Corine Land Cover 2018.

W granicach miasta Darłowo wyznaczono następujące formy ochrony przyrody:

- część Obszaru Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski;
- część Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 - Dolina Wieprzy i Studnicy.

Ponadto, przybrzeżne wody Bałtyku, z którymi graniczy Miasto stanowią Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000.

Należy podkreślić, że Darłowo to urokliwe miasto posiadające bogatą historię i wiele walorów kulturowych, które mają kluczowe znaczenie dla miejscowej tożsamości i tradycji. Obiektami szczególnie wyróżniającymi się w Mieście są:

- Zamek Książąt Pomorskich, zbudowany w XIV wieku, będący siedzibą książąt pomorskich. Obecnie jest jednym z najlepiej zachowanych zamków gotyckich w Polsce. Wewnątrz zamku znajduje się muzeum, które prezentuje historię Miasta i regionu;
- Kościół Mariacki pw. NMP Królowej Polski, gotycka budowla zbudowany w XV wieku;
- Stary Rynek w Darłowie, na którym znajduje się Ratusz Miejski z XVIII wieku;
- Brama Kamienna (Wysoka) - jedyna z trzech bram dawnych obwarowań miejskich, która ocalała do dziś;

- Kościół św. Gertrudy, zbudowany w XV wieku na planie sześciokąta z dwunastobocznym obejściem w stylu skandynawskiego gotyku.

Ponadto, Darłowo regularnie organizuje różnego rodzaju festiwale, koncerty i wydarzenia kulturalne, które przyciągają zarówno mieszkańców, jak i turystów.

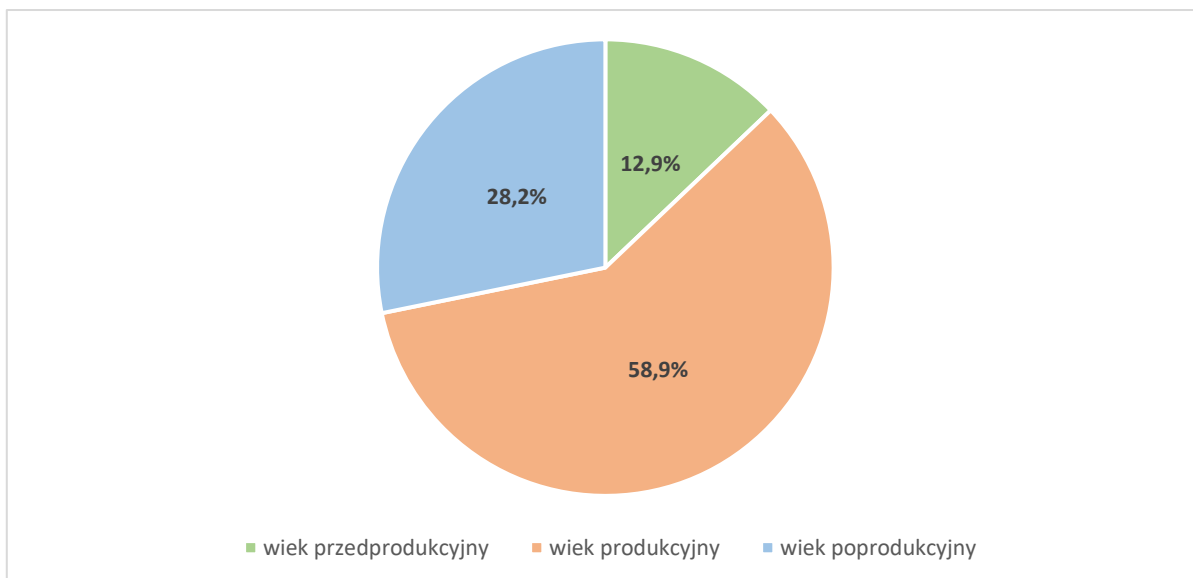
W Mieście Darłowo występuje tendencja spadkowa liczby ludności. Jest ona wywołana w głównej mierze narastającym odpływem migracyjnym mieszkańców. W latach 2016-2022 liczba mieszkańców zmalała o 1228 osób i w 2022 roku wyniosła (według stanu danych z BDL GUS) 12 715 osoby, co stanowi ok. 23,8% mieszkańców całego powiatu sławieńskiego. W granicach Miasta odnotowuje się zauważalny, ciągły spadek ludności i prognozuje się, że taki trend utrzyma się w najbliższych latach. Zgodnie z *Prognozą ludności gmin na lata 2017-2030, przeprowadzoną przez Główny Urząd Statystyczny*, już w 2020 roku liczba ludności została oszacowana na wyższą o 299 osób niż wyniosła ona w rzeczywistości. Do 2030 roku przewidywało się 12 073 osoby, jednak wynik ten może osiągnąć znacznie niższą wartość.

**Tab. 1.** Liczba ludności w Mieście Darłowo w latach 2016-2022.

Rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
liczba ludności	13 943	13 924	13 759	13 695	13 142	12 893	12 715

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Największy odsetek w roku 2022 stanowiła ludność w wieku produkcyjnym (ok. 58,9% mieszkańców). Do grupy przedprodukcyjnej zaliczało się ok. 12,9%, a pozostały odsetek - ok. 28,2% - stanowiła ludność w wieku poprodukcyjnym. W latach 2016-2022 odnotowano spadek liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym (o 139 osób), spadek w wieku produkcyjnym (o 1582 osób) oraz wzrost w wieku poprodukcyjnym (o 493 osób). Takie zróżnicowanie w różnych grupach wiekowych może świadczyć o pewnych procesach. Wzrost liczby osób w wieku poprodukcyjnym może wynikać z dłuższego trwania życia oraz zmniejszonej liczby urodzeń, co prowadzi do większego udziału osób starszych w ogólnej strukturze demograficznej i oznacza tendencje starzenia się populacji w mieście.



**Ryc. 4.** Struktura ludności w Mieście Darłowo w roku 2022.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

W ostatnich latach w Mieście odnotowuje się wzrost liczby nowych budynków mieszkalnych. Najwięcej nowych budynków mieszkalnych powstało w latach 2020-2021 (wzrost o 55 budynków). W 2016 roku w Mieście znajdowało się 1830 budynków mieszkalnych, a w roku 2022 było ich 1985. Przełożyło się to na wzrost liczby mieszkań o 910 lokali. Wskaźnik liczby mieszkań na 1000 mieszkańców oscyluje w granicach 510, czyli znacznie powyżej wartości tego wskaźnika dla województwa (430) i kraju (412) oraz powiatu sławieńskiego (384). W mieście Darłowo, wskaźnik przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę (w 2022 roku 37,1 m<sup>2</sup>) osiąga wartość dużo wyższą niż średnia dla województwa zachodniopomorskiego (30,2 m<sup>2</sup> na osobę) i powiatu sławieńskiego (31 m<sup>2</sup> na osobę). Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (w 2022 roku 72,7 m<sup>2</sup>) jest niższa niż średnia krajowa (75,3 m<sup>2</sup>) oraz powiatowa (80,8 m<sup>2</sup>), ale wyższa niż wojewódzka (70,1 m<sup>2</sup>). Znaczna część nowych mieszkań w Mieście to kolejne mieszkania właścicieli, np. drugie i trzecie mieszkanie właściciela, najczęściej wykorzystywane w celach zarobkowych.

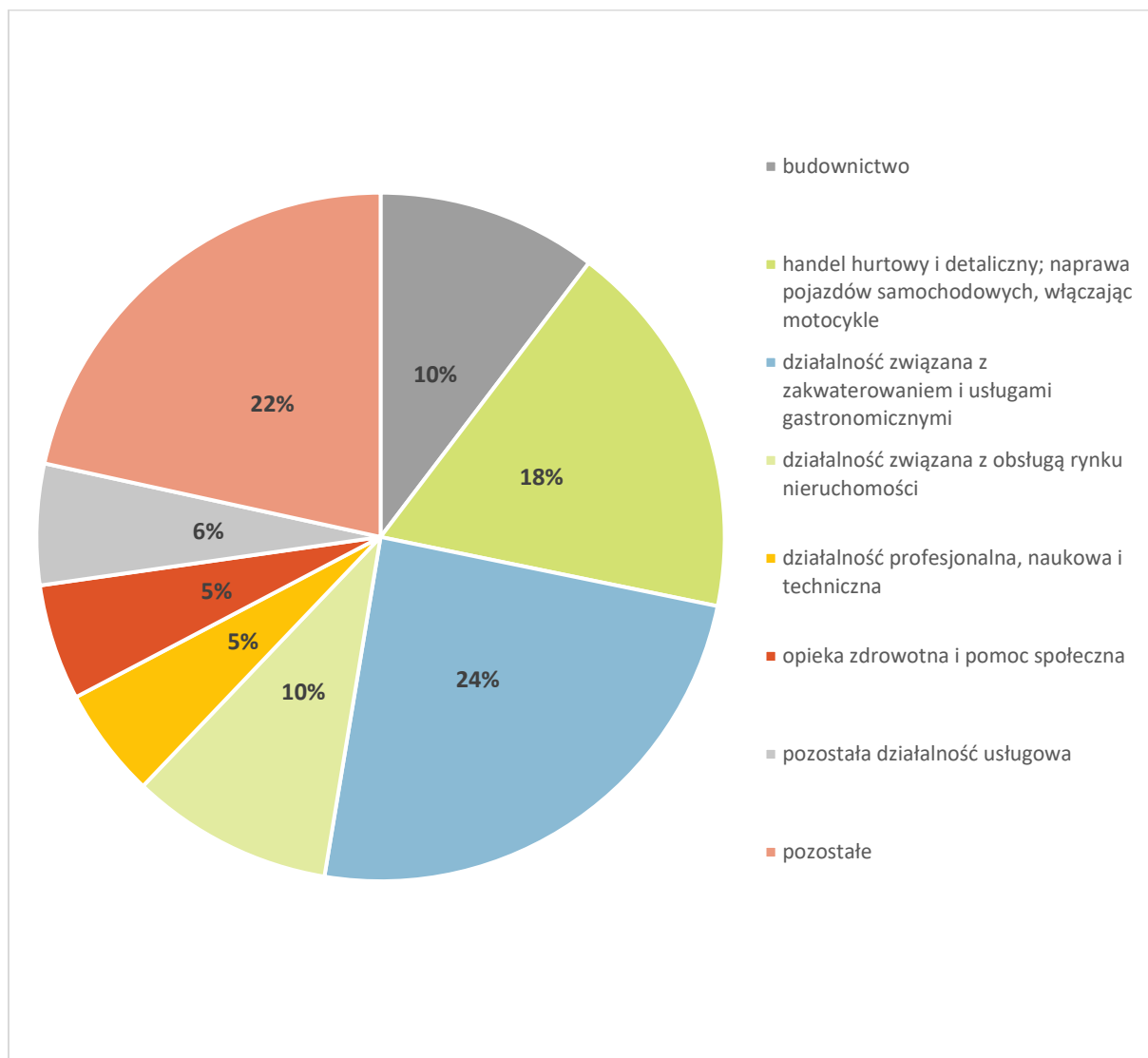
**Tab. 2.** Gospodarka mieszkaniowa oraz wskaźniki dotyczące warunków zamieszkania w mieście Darłowo.

Dane	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba budynków mieszkalnych	1 830	1 846	1 869	1 904	1 896	1 951	1 985
Liczba mieszkań	5 577	5 642	5 713	5 740	6 056	6 330	6 487
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania	74,7	74,6	74,6	75,1	74,0	73,2	72,7
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę (m <sup>2</sup> )	29,9	30,2	31,0	31,5	34,1	35,9	37,1
Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	400,0	405,2	415,2	419,1	460,8	491,0	510,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Analiza wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę, zaprezentowana w dalszej części opracowania, pozwoli oszacować tempo i kierunki, w jakich rozwija się nowa zabudowa mieszkaniowa. Pozwoli także zidentyfikować, które obszary Miasta cieszą się największym zainteresowaniem osób chcących budować domy mieszkalne.

W końcu 2022 roku według danych GUS w Mieście Darłowo zarejestrowanych było 2165 podmiotów gospodarczych, z czego 2089 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (ok. 96%). Według danych dotyczących sektorów PKD w Mieście Darłowo, największą liczbę osób aktywnych zawodowo można znaleźć w sektorze działalności związanej z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi. W roku 2022, sektor ten obejmował około 24% ogólnej liczby pracujących mieszkańców. Ponadto, sektor handlu hurtowego i detalicznego zatrudniał również znaczną liczbę osób, stanowiąc około 22% ogółu pracowników w tym roku.



**Ryc. 5.** Podmioty zarejestrowane sekcjach PKD w Mieście Darłowo w 2022 roku.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Przedstawione powyżej dane, a także obserwacja trendów zachodzących w mieście Darłowo, pokazuje, że oprócz funkcji mieszkaniowej, ogromną rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej odgrywa zabudowa usługowa, w tym w szczególności usługi turystyki. W tym samym kierunku zmierza również polityka przestrzenna Miasta, wyrażona w obowiązujących dokumentach planistycznych. Aktualnie prowadzone są prace planistyczne nad

poszerzeniem oferty Miasta w zakresie rozwoju funkcji turystyczno-wypoczynkowych, ze szczególnym naciskiem na ofertę całoroczną.

#### **4. Aktualna sytuacja planistyczna oraz charakterystyka polityki przestrzennej Miasta**

##### ***STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA***

Pierwsze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo, przyjęte zostało uchwałą Rady Miasta Darłowo uchwałą nr XXIII/200/96 z dnia 24 maja 1996 r. Zostało ono opracowane w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Następne studium zostało już opracowane na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nowe studium przyjęto uchwałą nr XLVII/445/06 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 27 marca 2006 r. Kolejna zmiana Studium nastąpiła w wyniku przyjęcia zmiany tego opracowania przez Radę Miejską dnia 8 lutego 2010r. uchwałą nr XLI/360/10, które jest dokumentem obowiązującym na dzień sporządzenia niniejszej analizy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pełni (maks. do końca 2025 roku) kluczową rolę jako główny dokument określający politykę przestrzenną danej jednostki terytorialnej. Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku, studium określa lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, wizję rozwoju miasta oraz działania mające doprowadzić do realizacji tej wizji.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta jest w trakcie zmiany. Obecnie prowadzone są dwie procedury dotyczące zmiany studium. Pierwsza procedura dotyczy zmiany w zakresie obszaru całego Miasta, która jest na etapie opiniowania i uzgadniania z właściwymi instytucjami. Druga procedura dotyczy niewielkiego fragmentu Miasta, położonego w rejonie terenów portowych. Jej celem jest wykorzystanie terenu do obsługi inwestycji prowadzonych na terenach morskich (elektrowni wiatrowych na morzu). Druga procedura jest już po opiniowaniu i uzgadnianiu z właściwymi instytucjami. Po uchwaleniu wyżej wskazanych procedowanych zmian studium, będą one stanowić podstawę do sporządzania planów miejscowych maksymalnie do końca 2025 roku. Po tym terminie studia zostaną zastąpione planami ogólnymi, zgodnie z założeniami reformy planowania przestrzennego.

##### ***MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO***

Na obszarze miasta Darłowo obowiązuje **36** planów miejscowych (stan na 14.12.2023r.). Łącznie zajmują one powierzchnię ok. **1945 ha**, co **wynosi aż ok. 95,8% (obliczenia własne)** powierzchni Miasta. Pozostałe 4,2% to głównie teren położony w północno-zachodnim fragmencie obrębu Darłowo 1, który jest częścią obszaru Bazy Lotnictwa Morskiego Darłowo, stanowiącej teren zamknięty. Jest to bardzo wysoki wynik, świadczący o dużym zaangażowaniu w rozwój gospodarki przestrzennej Miasta.

Duży procent pokrycia Miasta miejscowymi planami zagospodarowania przyczynia się do zrównoważonego rozwoju obszaru Miasta, ochrony środowiska oraz unikania konfliktów przestrzennych.

Wykaz obowiązujących planów miejscowych przedstawiony jest poniżej. W tabeli uwzględniono również numery uchwał uchwalających, wraz z podaniem daty ich podjęcia. Ta data jest istotna z punktu widzenia oceny zgodności poszczególnych planów miejscowych z obowiązującymi przepisami prawa. Na podstawie oznaczenia w poniższej tabeli identyfikowane są poszczególne plany w niniejszej analizie, w tym na załącznikach graficznych.

**Tab. 3.** Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w mieście Darłowo. Stan na 14.12.2023r.

Lp.	Oznaczenie	Nazwa planu	Uchwała Rady Miasta	Pow. (ha)	Obszar	Uwagi
1	1A	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej A – Darłowo Południe położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo.	Nr IV/30/07 z dnia 06 lutego 2007r.	275,68	Darłowo 4, 5,9,10,11,12	Nie obowiązuje w zakresie planu D4
2	1B	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówek Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo.	Nr IV/32/07 z dnia 06 lutego 2007r.	326,31	Darłowo 1, 2, 4, 5, 9	Nie obowiązuje w zakresie planu B7
3	1C	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C – Darłówek Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo.	Nr IV/34/07 z dnia 06 lutego 2007r.	34,75	Darłowo 2,3,5,6,7,8,9,10,14	Nie obowiązuje w zakresie planów C10, C13 i C14
4	1E	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej E – Darłowo Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo.	Nr IV/36/07 z dnia 06 lutego 2007r.	667,21	Darłowo 8,10,12,13,14,15,16,17,18	Nie obowiązuje w zakresie planu E6
5	1D	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej D - Darłowo Centrum położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo.	Nr VIII/79/07 z dnia 19 czerwca 2007.	86,61	Darłowo 6,11,12,13,15,16	Nie obowiązuje w zakresie planu D4
6	1A1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej A - Darłowo Południe, położonej na obszarze gminy Miasto Darłowo - obszar A1.	Nr XXX/290/09 z dnia 23 kwietnia 2009r.	0,23	Darłowo 11	
7	1B1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B - Darłówek Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B1.	Nr XLI/362/10 z dnia 8 lutego 2010r.	2,27	Darłowo 2	
8	1C1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C - Darłówek Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar C1.	Nr XLI/364/10 z dnia 8 lutego 2010r.	7,83	Darłowo 7,10	
9	1C3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C - Darłówek Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar C3.	Nr XLI/366/10 z dnia 8 lutego 2010r.	0,16	Darłowo 3	

10	1B2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówek Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar B2.	Nr XXIV/148/2012 z dnia 26 marca 2012r.	13,92	Darłowo 1,2	
11	1B4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówek Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar B4.	Nr XXIV/149/2012 z dnia 26 marca 2012r.	8,03	Darłowo 2	Nie obowiązuje w zakresie planu B7
12	1C4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C – Darłówek Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar C4.	Nr XXIV/150/2012 z dnia 26 marca 2012r.	15,59	Darłowo 2,3	
13	1C5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C-Darłówek Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo-obszar C5	Nr XXIV/151/2012 z dnia 26 marca 2012r.	2,68	Darłowo 2,3	
14	1C6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C-Darłówek Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar C6	Nr XXIV/177/2015 z dnia 10 maja 2015r.	9,41	Darłowo 3	
15	16/F1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu pomiędzy ulicami Chopina, M. Karłowicza, K. Kurpińskiego i W. Lutosławskiego gminy Miasto Darłowo Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu pomiędzy ulicami Chopina, M. Karłowicza, K. Kurpińskiego i W. Lutosławskiego gminy Miasto Darłowo	Nr VI/56/2015 z dnia 14 maja 2015r. Zmiana XXXII/263/2021 z dnia 24 lutego 2021 r.	12,16	Darłowo 13	
16	D1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej D- Darłówek Centrum położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo- obszar D1	Nr VI/57/2015 z dnia 14 maja 2015 r.	1,59	Darłowo 10	
17	18	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej E – Darłówek Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar E 1	Nr VI/58/2015 z dnia 14 maja 2015 r.	34,86	Darłowo 18	
18	E2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej E – Darłówek Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar E 2	Nr XII/82/2015 z dnia 7 sierpnia 2015 r.	2, 47	Darłowo 8,10	
19	045	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej D - Darłówek Centrum położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar D2.	Nr XXIX/219/2016 z dnia 3 listopada 2016 r.	1,01	Darłowo 13	
20	A2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej A - Darłówek Południe, położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar A2	Nr XXXVI/281/2017 z dnia 30 marca 2017 r.	3, 06	Darłowo 5	

21	B5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B - Darłówko Zachodnie, położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B5.	Nr XXXVI/282/2017 z dnia 30 marca 2017 r.	9,97	Darłowo 2	
22	C8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C - Darłówko Wschodnie, położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar C8	Nr XXXVI/283/2017 z dnia 30 marca 2017 r.	2,11	Darłowo 2,3	
23	B6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B - Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B6	Nr XL/320/2017 z dnia 23 czerwca 2017 r.	2,82	Darłowo 2	
24	A3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej A - Darłowo Południe położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar A3	Nr XI/90/2019 z dnia 29 lipca 2019 r.	1,71	Darłowo 5	
25	B8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B8	Nr/92/2019 z dnia 29 lipca 2019 r.	12,51	Darłowo 2	
26	E3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej E - Darłowo Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar E3	Nr/91/2019 z dnia 29 lipca 2019 r.	1,34	Darłowo 14	
27	E4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej E – Darłowo Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar E4	XIII/113/2019 z dnia 30 września 2019 r.	13,37	Darłowo 8	
28	C11	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C - Darłówko Wschodnie położonej na obszarze gminy Miasto Darłowo - obszar C11	XXI/157/2020 z dnia 25 lutego 2020 r.	20,41	Darłowo 3	
29	E5	Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej E – Darłowo Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar E5	XXI/241/2020 z dnia 4 grudnia 2020 r.	11,06	Darłowo 14	
30	C9	Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C – Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar C9	XXXV/284/2021 z dnia 14 kwietnia 2021 r.	0,81	Darłowo 3	
31	C13	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C – Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar C13	XLVIII/397/2022 z dnia 30 marca 2022 r.	3,91	Darłowo 6	
32	B7	Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B7	LIV/451/2022 z dnia 28 września 2022 r.	2,23	Darłowo 2	
33	C14	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C – Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar C14	LVIII/479/2022 z dnia 22 grudnia 2022 r.	0,57	Darłowo 3	
34	D4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej D – Darłowo Centrum na obszarze Gminy Miasto Darłowo	LVIII/478/2022 z dnia 22 grudnia 2022 r.	5,87	Darłowo 5,9	



		– obszar D4				
35	E6	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej E – Darłowo Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar E6	LVIII/477/2022 z dnia 22 grudnia 2022 r.	13,59	Darłowo 13,16	
36	C10	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C – Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar C10	XLVIII/511/2023 z dnia 29 marca 2023 r.	24,19	Darłowo 3	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miejskiego w Darłowie.

Od czasu przyjęcia uchwały w sprawie poprzedniej oceny aktualności, tj. od grudnia 2016 roku, Rada Miejska uchwaliła **18 nowych planów miejscowych** [plany oznaczone numerami w kolumnie „Lp.” od 19 do 36 w **tabeli nr 3**]. W wyniku tych działań wskaźnik pokrycia Miasta planami nie zwiększył się, gdyż uchwalone plany pokrywały się z już obowiązującymi planami. Nowo uchwalone zmiany planów pokrywają powierzchnie około **130 ha**, co stanowi ok. **6,7%** całkowitej powierzchni obowiązujących planów miejscowych.

W granicach Miasta trwają procedury zmierzające do uchwalenia nowych planów miejscowych. Darłowo prowadzi aktualnie **9 procedur sporządzenia projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego** (stan na 14.12.2023r.). Wykaz prowadzonych procedur ukazuje **tab. 4**. Zaawansowanie prac nad poszczególnymi projektami przedstawione jest również w poniższej tabeli - w kolumnie „Etap”.

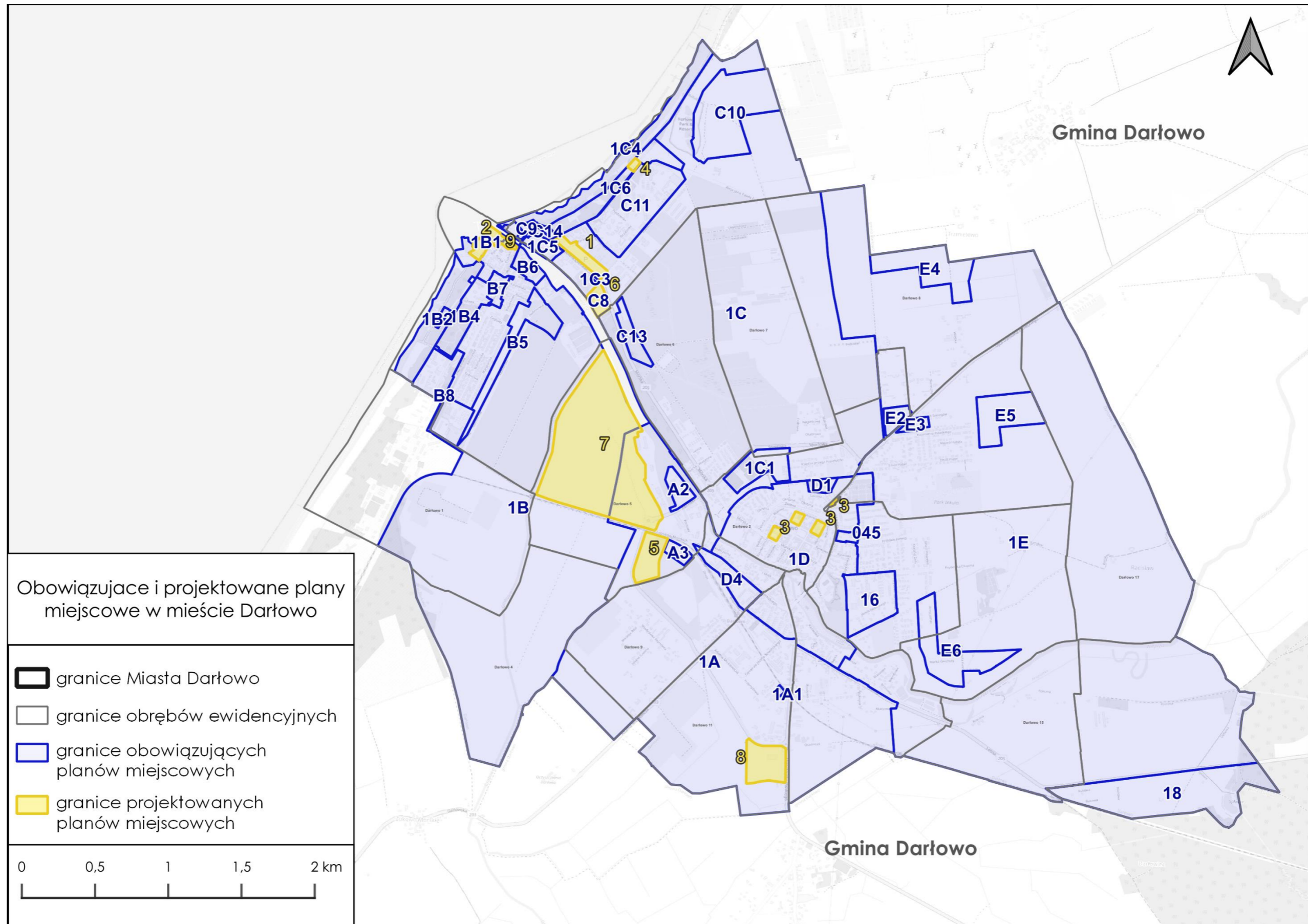
**Tab. 4.** Miejskowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie procedowania (stan na 04.12.2023r.)

Lp.	Tytuł uchwały	Uchwała Rady Miasta	Pow. (ha)	Obręb	Etap	Uwagi
1	o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C - Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar C7	Uchwała Nr XXVI/179/2012 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 10 maja 2012r.	2,82	Darłowo 3	Plan po uzgodnieniach	Wymagana zmiana studium (sporządzenie planu ogólnego). Obejmujący fragment planu nr 1C
2	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B - Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B9	Uchwała Nr LI/379/2018 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 13 lutego 2018 r.	2,06	Darłowo 2	Plan w trakcie uzgodnień	Obejmujący większość planu 1B1
3	w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej D – Darłowo Centrum położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar D3	Uchwała Nr III/26/2018 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 27 grudnia 2018 r.	1,83	Darłowo 10	Plan w trakcie uzgodnień	Obejmujący fragmenty planu 1D

4	w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C – Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar C12	UCHWAŁA NR XXX/243/2020 RADY MIEJSKIEJ W DARŁOWIE z dnia 4 grudnia 2020 r.	0,41	Darłowo 3	Plan w trakcie uzgodnień	Obejmujący fragment planu 1C6
5	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej A – Darłówko Południe położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar A4	UCHWAŁA NR LI/427/2022 RADY MIEJSKIEJ W DARŁOWIE z dnia 29 czerwca 2022 r.	5,04	Darłowo 5	Plan szykowany do wyłożenia	Obejmujący fragment planu 1A
6	w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C – Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar C15	UCHWAŁA NR LIV/450/2022 RADY MIEJSKIEJ W DARŁOWIE z dnia 28 września 2022 r.	2,11	Darłowo 3	W trakcie opracowania projektu	Wymagana zmiana studium (sporządzenie planu ogólnego). pokrywający się z planem C8
7	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej A – Darłówko Południe położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar A5	UCHWAŁA NR LXIII/531/2023 RADY MIEJSKIEJ W DARŁOWIE z dnia 17 maja 2023 r.	56,79	Darłowo 5	Plan w trakcie uzgodnień	Obejmujący fragmenty planu 1B i 1A
8	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej A – Darłówko Południe położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar A6	UCHWAŁA NR LXVIII/572/2023 RADY MIEJSKIEJ W DARŁOWIE z dnia 30 października 2023 r.	6,81	Darłowo 11	Podjęcie uchwały	Wymagana zmiana studium (sporządzenie planu ogólnego). Obejmujący fragment planu 1A
9	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B - Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B10	UCHWAŁA NR LXIX/583/2023 RADY MIEJSKIEJ W DARŁOWIE z dnia 21 listopada 2023 r.	0,78	Darłowo 2	Podjęcie uchwały	Wymagana zmiana studium (sporządzenie planu ogólnego). Obejmujący fragmenty planów 1B1 i 1B

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miejskiego w Darłowie.

Procedowane plany nie przełożą się na wzrost powierzchni objętej planami miejscowymi. Wszystkie procedowane plany stanowią częściową lub jak w przypadku planu **Lp. 2**, prawie całkowitą zmianę obowiązujących już planów miejscowych. Ich powierzchnia całkowita to ok. **78,7 ha**, co stanowi ok. **4%** całkowitej powierzchni obowiązujących planów miejscowych. Poniżej przedstawiono mapę obrazującą przestrzenny rozkład obowiązujących planów miejscowych oraz projektów planów będących w trakcie procedowania (**Ryc.6**).



Ryc. 6. Obowiązujące i projektowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w Mieście Darłowo.  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu miasta Darłowo oraz Open Street Maps.

Im większy stopień pokrycia Miasta planami miejscowymi, tym większa kontrola nad chaotycznym i niezgodnym z polityką przestrzenną rozwojem zabudowy. Jednakże, uchwalanie planów miejscowych wiąże się z kosztami, zarówno związanymi z samą realizacją planu, jak i z uzbrojeniem i skomunikowaniem terenów pod zabudowę. Dlatego istotne jest identyfikowanie potrzeb związanych z zagospodarowaniem przestrzeni i planowanie, które nie tworzy nadmiernych rezerw terenów budowlanych. To pozwala na utrzymanie kontroli nad rozwojem zabudowy w aspekcie przestrzennym i dbanie o jakość tego rozwoju poprzez odpowiednie ustalenia planistyczne. Zapewnienie zrównoważonego rozwoju zabudowy ma również istotne znaczenie z finansowego punktu widzenia. Badania wskazują<sup>1</sup>, że koszty chaosu przestrzennego w Polsce wynoszą ponad 80 miliardów złotych rocznie. Decyzje dotyczące warunków zabudowy wydawane na obszarach nieobjętych planami miejscowymi mają istotny wpływ na wzrost tych kosztów. Dlatego ważne jest, aby podejmować działania mające na celu zapewnienie zrównoważonego i kontrolowanego rozwoju zabudowy, zgodnego z przyjętą polityką przestrzenną.

#### **DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na obszarach, gdzie nie obowiązują ustalenia planów miejscowych, w celu określenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu wydawane są decyzje o warunkach zabudowy. Pierwotnie decyzje o warunkach zabudowy miały być jedynie dodatkowym narzędziem, służącym do uzupełniania zabudowy na już zainwestowanych obszarach, a nie miały zastępować planów miejscowych. Jednak z powodu niejednoznacznych przepisów i orzecznictwa sądowego promującego interes prywatny, często obserwuje się nadmierne wydawanie decyzji warunków zabudowy. Na terenie miasta Darłowo nie występuje problem nadmiernego wydawania decyzji o warunkach zabudowy z racji prawie całkowitego pokrycia powierzchni Miasta planami miejscowymi.

#### **POZOSTAŁE DOKUMENTY PLANISTYCZNE OBOWIĄZUJĄCE W MIEŚCIE**

Do pozostałych dokumentów wyrażających politykę Miasta w zakresie planowania przestrzennego należy zaliczyć:

- Uchwałę nr LXIV/547/2023 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przyjęcia "Gminnego programu opieki nad zabytkami Gminy Miasta Darłowo na lata 2023-2026",
- Gminna Ewidencja Zabytków,
- Uchwała nr XLVII/357/2017 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 22 listopada 2017 r. w sprawie przyjęcia "Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Darłowo na lata 2017 - 2023",
- Program Ochrony Środowiska dla Miasta Darłowo na lata 2021-2024 z perspektywą do roku 2028.

Gminny program opieki nad zabytkami Gminy Miasta Darłowo na lata 2023-2026 sporządzany jest na okres 4 lat, z założeniem ewaluacji jego wykonania co 2 lata. Celem

---

<sup>1</sup> Badania prowadzone w Polskiej Akademii Nauk.

programu jest określenie zasadniczych kierunków działań i zadań na rzecz ochrony i opieki nad zabytkami w Mieście.

Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Darłowo na lata 2017-2023 stanowi wieloletni program działań o charakterze gospodarczym lub społecznym, dotyczący gospodarki przestrzennej i urządzeń technicznych, zmierzający do wyprowadzenia danego obszaru zdegradowanego z sytuacji kryzysowej oraz stworzenia warunków do jego dalszego rozwoju, realizowany przez różne podmioty, zgodnie z określonym harmonogramem czasowym i finansowany z różnych źródeł, opracowany, przyjęty i koordynowany przez Miasto.

Program Ochrony Środowiska dla Miasta Darłowo na lata 2021-2024 z perspektywą do roku 2028 porusza zagadnienia związane z szeroko rozumianą problematyką ochrony środowiska na terenie miasta. Dokument zawiera cele ekologiczne, rodzaj i harmonogram działań proekologicznych oraz środki i mechanizmy niezbędne do osiągnięcia wyznaczonych celów. Program Ochrony Środowiska definiuje cele i zadania dla lat 2021-2028, zawiera monitoring realizacji Programu oraz prognozuje nakłady finansowe potrzebne na wdrożenie zakładanych działań.

Ponadto, Rada Miejska w Darłowie podjęła uchwałę w sprawie przygotowania projektu uchwały ustalającej "Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń" (nr XLII/351/2021 z dnia 5 listopada 2021 r.). Projekt jest w trakcie realizacji.

**WNIOSKI Z „ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM NA TERENIE  
GMINY MIASTO DARŁOWO WRAZ Z OCENĄ AKTUALNOŚCI  
OBOWIĄZUJĄCYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH (2010r. – 2015r.)”, PRZYJĘTEJ  
UCHWAŁĄ NR XXXI/239/2016 RADY MIEJSKIEJ W DARŁOWIE Z DNIA 29 GRUDNIA 2016  
ROKU**

Z przeprowadzonej analizy wynikało, że występuje konieczność kompleksowej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Miasto Darłowo z 2010 roku w aspekcie braku jego aktualności, wynikającej w głównej mierze ze zmian legislacyjnych, w tym przede wszystkim art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kwestie te związane są przede wszystkim z określeniem uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju miasta, uwzględniających w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez miasto sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, który wykaże możliwości rozwojowe miasta Darłowo w tym zakresie. Wprowadzenia wymagały również obszary szczególnego zagrożenia powodziowego oraz ryzyka powodziowego oraz obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu, należy również określić kierunki zagospodarowania obszarów wyłączonych z terenów zamkniętych.

Ponadto, analiza art. 15 i art. 16 ust. 1, stanowiąca podstawę oceny przez radę miejską przy podejmowaniu uchwały, wykazała aktualność planów miejscowych w tym zakresie. Wskazano, że stwierdzenie aktualności obowiązujących planów miejscowych w analizowanym zakresie, nie stoi na przeszkodzie przyszłej i bieżącej aktywności planistycznej w kierunku zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które wynikają z konieczności dostosowania do aktualnych potrzeb rozwojowych miasta czy też zmiennych potrzeb inwestorskich, przy zachowaniu nienaruszalności ustaleń studium oraz przepisów odrębnych.

#### **5. Analiza aktualności dokumentów planistycznych**

Niniejsza analiza została wykonana w formie graficznej. Dla każdego obrębu zostały wygenerowane mapy, na których zaprezentowane są następujące dane:

1. Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących planów miejscowych.
2. Kierunki rozwoju funkcjonalnego poszczególnych obszarów na podstawie obowiązującego studium (dotyczy tylko obszarów, w granicach których nie obowiązują plany miejscowe).
3. Tereny zainwestowane (tereny, na których występuje zabudowa), ustalone na podstawie mapy ewidencyjnej.
4. Granice opracowania obowiązujących planów miejscowych.
5. Granice opracowania projektowanych planów miejscowych.

6. Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę.
7. Wnioski o zmianę obowiązujących planów miejscowych oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Analiza treści zawartej na poszczególnych mapach pozwala na określenie:

1. Struktury zagospodarowania obszaru w poszczególnych obrębach wynikającej z obowiązujących dokumentów planistycznych.
2. Stosunku zainwestowanych terenów do terenów przeznaczonych pod zainwestowanie na podstawie obowiązujących planów miejscowych.
3. Stopnia „skonsumowania” ustaleń poszczególnych planów miejscowych, poprzez liczbę niezagospodarowanych działek występujących w granicach każdego planu miejscowego.
4. Rezerw terenowych dla rozwoju dominujących w mieście funkcji z podziałem na poszczególne obręby geodezyjne,
5. Niezgodności ustaleń wynikających z obowiązujących planów miejscowych w stosunku do istniejącego zainwestowania (granice terenów potencjalnie przeznaczonych do zmiany bądź sporządzenia dokumentów planistycznych).

**Tab. 5.** Zbiorcze zestawienie udziału poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu (w hektarach) w strukturze funkcjonalno-przestrzennej poszczególnych obrębów, na podstawie obowiązujących planów miejscowych oraz studium (dane ze studium były brane pod uwagę tylko w zakresie obszarów nieobjętych ustaleniami obowiązujących planów miejscowych)

PRZEZNACZENIE	Darłowo 1	Darłowo 2	Darłowo 3	Darłowo 4	Darłowo 5	Darłowo 6	Darłowo 7	Darłowo 8	Darłowo 9	Darłowo 10	Darłowo 11	Darłowo 12	Darłowo 13	Darłowo 14	Darłowo 15	Darłowo 16	Darłowo 17	Darłowo 18
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej		0,74			1,31			0,03	4,92	2,43	0,00		0,07	0,62				
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		0,16							0,47	2,47		1,70	3,44					
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami		15,64	1,28			3,77	11,09	41,44	37,54	25,15	4,83	16,03	26,08	41,78	0,00	14,26	2,55	15,21
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej						0,34			0,13	0,84	2,12	0,73	2,60					
tereny zabudowy śródmiejskiej		0,63							1,08	10,68	1,89	1,73		0,00				
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami		5,61	37,97			22,60	23,54	1,50	0,85	2,98	0,81	0,67	10,70					2,41
tereny zabudowy usługowej		4,23	9,61			4,49	0,25		0,06	4,88	1,30	2,46	8,05	3,23				
tereny zabudowy usług turystycznych		16,47	39,33			0,00												
tereny sportu i rekreacji			0,23			42,77	52,50	0,67		5,83								
tereny ogródków działkowych								12,34	6,23	10,12	17,67	0,00	3,27	0,00				
tereny dróg, ciągów pieszo-jezdnich i parkingów	3,31	20,27	24,74	0,21	8,91	9,32	10,52	10,15	9,30	13,14	13,56	8,12	12,64	11,06	4,17	6,82	4,60	7,61
tereny infrastruktury technicznej		0,10	0,09		0,04	0,08	0,01	0,01	0,15	0,06	0,20	1,29	0,38	0,03	5,77	4,95		0,02
tereny cmentarzy													0,00	3,00		4,86		
tereny kolejowe					1,47				3,78		2,23	2,18			2,01			0,00
tereny zabudowy przemysłowo-magazynowej					19,17				13,21		4,39							
tereny zabudowy przemysłowej lub magazynowej i zabudowy usługowej		1,46			5,62				0,00		18,57	9,55						
tereny zabudowy usług portowych		11,17	2,35		12,07													
tereny nabrzeży		0,78	1,90		1,21	0,30			0,00	0,23								
tereny wód	4,18	19,00	4,29	5,97	14,16	2,87			2,35	0,01		5,96	0,00		2,81			1,74
tereny wydm nadmorskich i zieleni		11,08	4,85															
tereny plaży		2,84	8,50															
tereny rolnicze	66,56	43,45		100,34	61,16			87,39	1,31		35,41	28,27	6,60	46,26	59,61	63,69	123,88	103,31
tereny zieleni		6,24	20,42		0,31	9,69	4,03	6,42	3,84	4,66	2,96	6,27	7,14	7,62	0,34	4,71		1,48
obszary specjalne według studium	60,13																	
<b>SUMA</b>	<b>134,18</b>	<b>159,87</b>	<b>155,56</b>	<b>106,52</b>	<b>125,43</b>	<b>96,23</b>	<b>101,94</b>	<b>159,95</b>	<b>85,22</b>	<b>83,48</b>	<b>105,94</b>	<b>84,96</b>	<b>80,97</b>	<b>113,60</b>	<b>74,71</b>	<b>99,29</b>	<b>131,03</b>	<b>131,78</b>

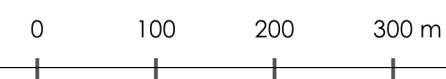
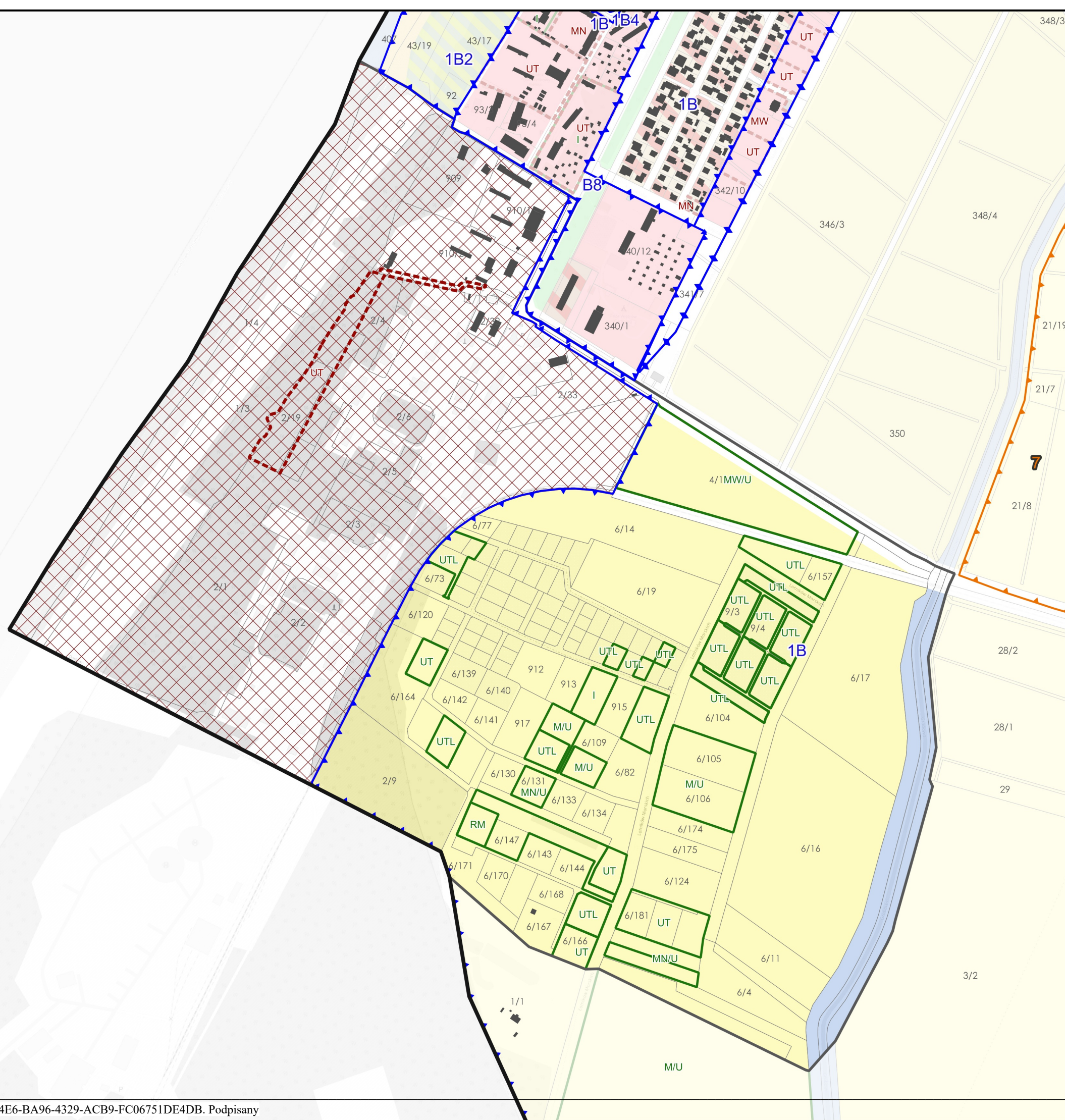
Źródło: Opracowanie własne na podstawie wykonanej analizy obowiązujących dokumentów planistycznych.



# Obręb Darłowo 1



- graniece Miasta Darłowo
  - graniece działek ewidencyjnych
  - istniejąca zabudowa
  - graniece obowiązujących planów miejscowych
  - graniece projektowanych planów miejscowych
  - wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
  - wnioski o zmianę przeznaczenia terenu
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych**
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
  - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
  - tereny zabudowy usług turystycznych
  - tereny dróg, ciągów pieszo-jezdnych i parkingów
  - tereny infrastruktury technicznej
  - tereny wód
  - tereny wydm nadmorskich i zieleni
  - tereny plaży
  - tereny rolnicze
  - tereny zieleni
  - obszary specjalne według studium



# Obręb Darłowo 2



- granicze Miasta Darłowo
- granicze działek ewidencyjnych
- istniejąca zabudowa
- granicze obowiązujących planów miejscowych
- granicze projektowanych planów miejscowych
- wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
- wnioski o zmianę przeznaczenia terenu

## Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- tereny zabudowy śródmiejskiej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny zabudowy usług turystycznych
- tereny sportu i rekreacji
- tereny dróg, ciągów pieszo-jezdnych i parkingów
- tereny infrastruktury technicznej
- tereny zabudowy przemysłowo-magazynowej
- tereny zabudowy przemysłowej lub magazynowej i zabudowy usługowej
- tereny zabudowy usług portowych
- tereny nabrzeży
- tereny wód
- tereny wydm nadmorskich i zieleni
- tereny plaży
- tereny rolnicze
- tereny zieleni
- obszary specjalne według studium

0 100 200 300 m

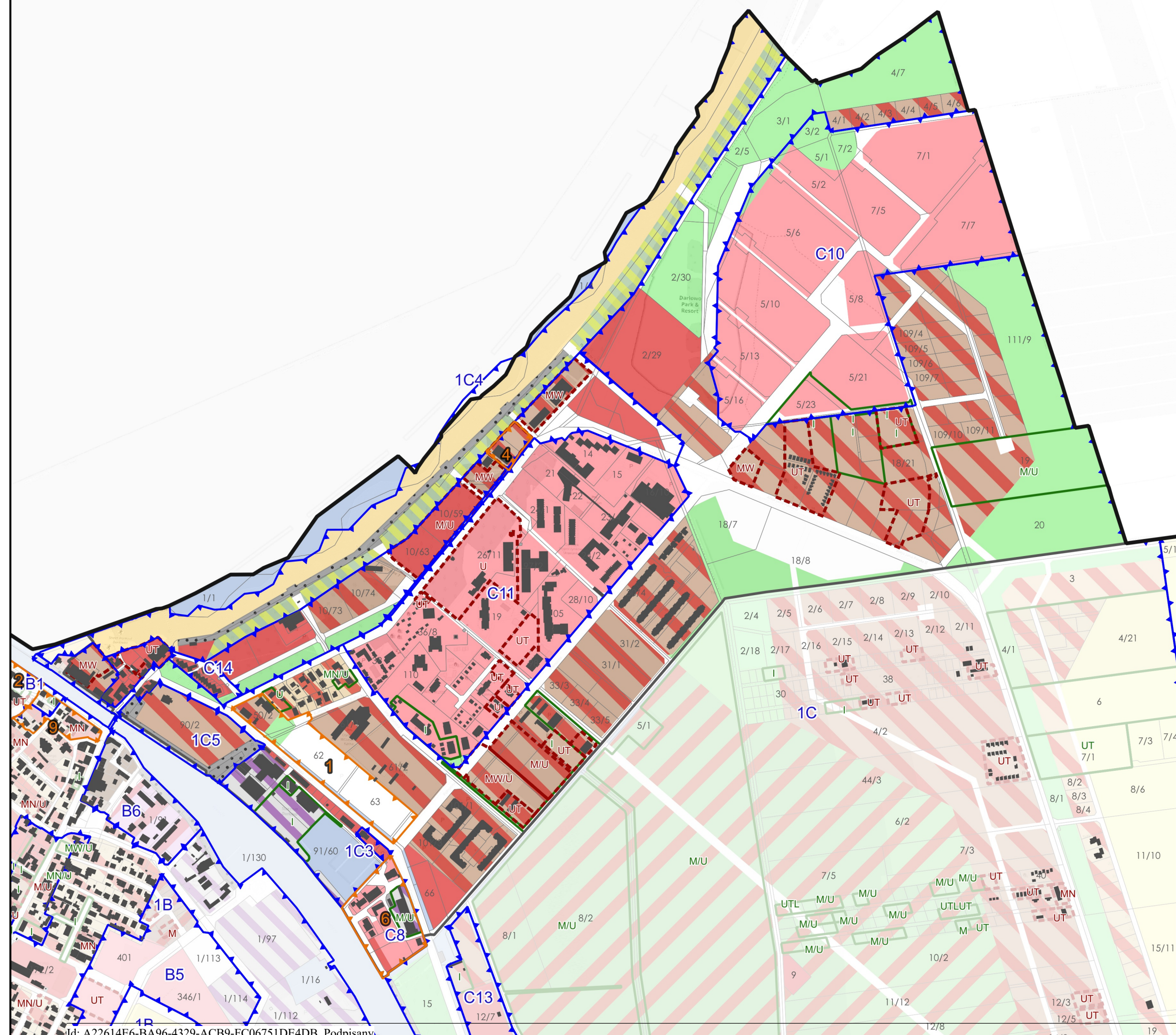
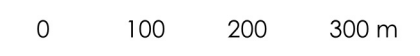
# Obręb Darłowo 3



- granice Miasta Darłowo
- granice działek ewidencyjnych
- istniejąca zabudowa
- granice obowiązujących planów miejscowych
- granice projektowanych planów miejscowych
- wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
- wnioski o zmianę przeznaczenia terenu

## Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- tereny zabudowy śródmiejskiej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny zabudowy usług turystycznych
- tereny sportu i rekreacji
- tereny dróg, ciągów pieszo-jezdnych i parkingów
- tereny infrastruktury technicznej
- tereny zabudowy przemysłowej lub magazynowej i zabudowy usługowej
- tereny zabudowy usług portowych
- tereny nabrzeży
- tereny wód
- tereny wydm nadmorskich i zieleni
- tereny plaży
- tereny rolnicze
- tereny zieleni



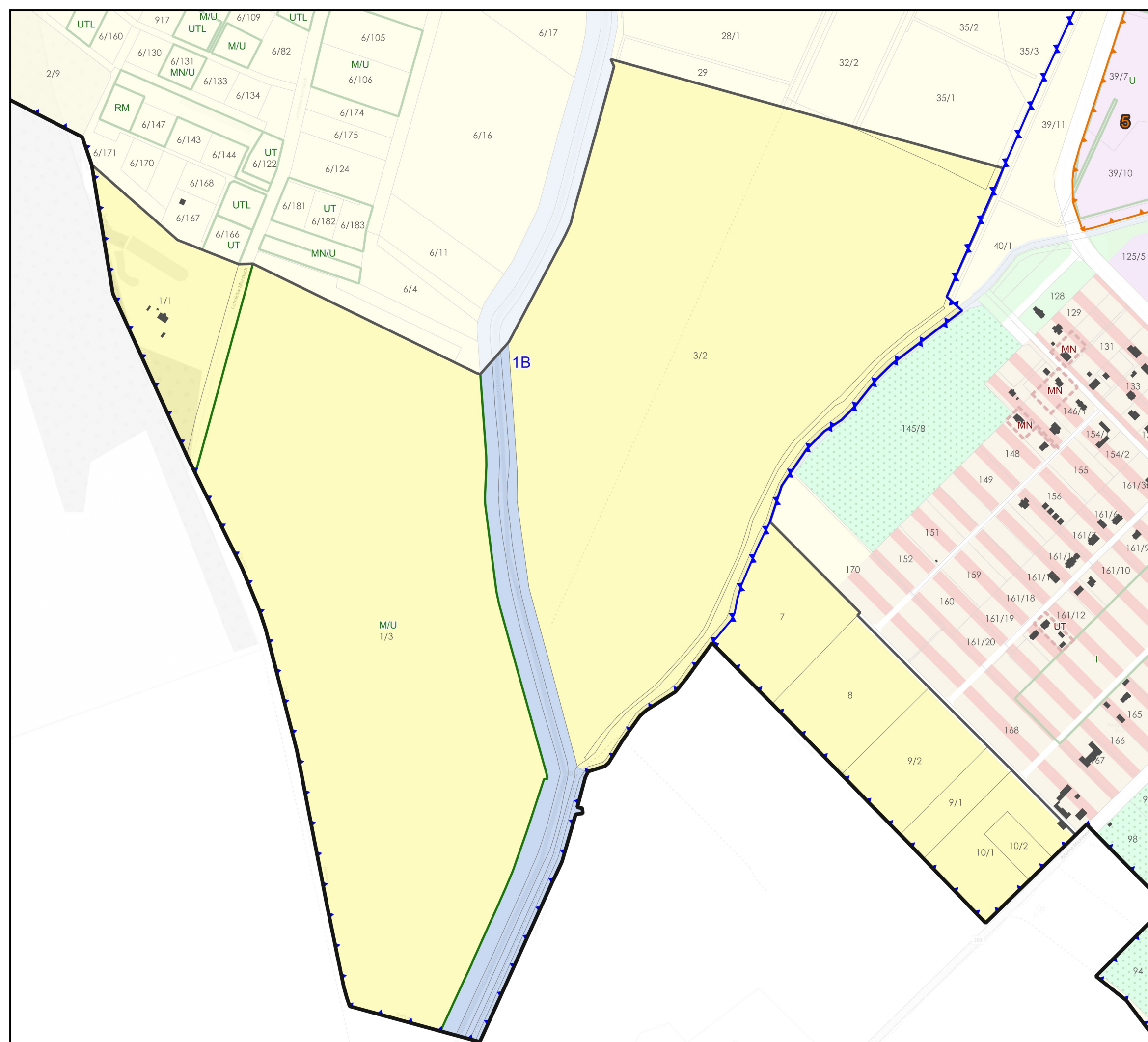
# Obręb Darłowo 4

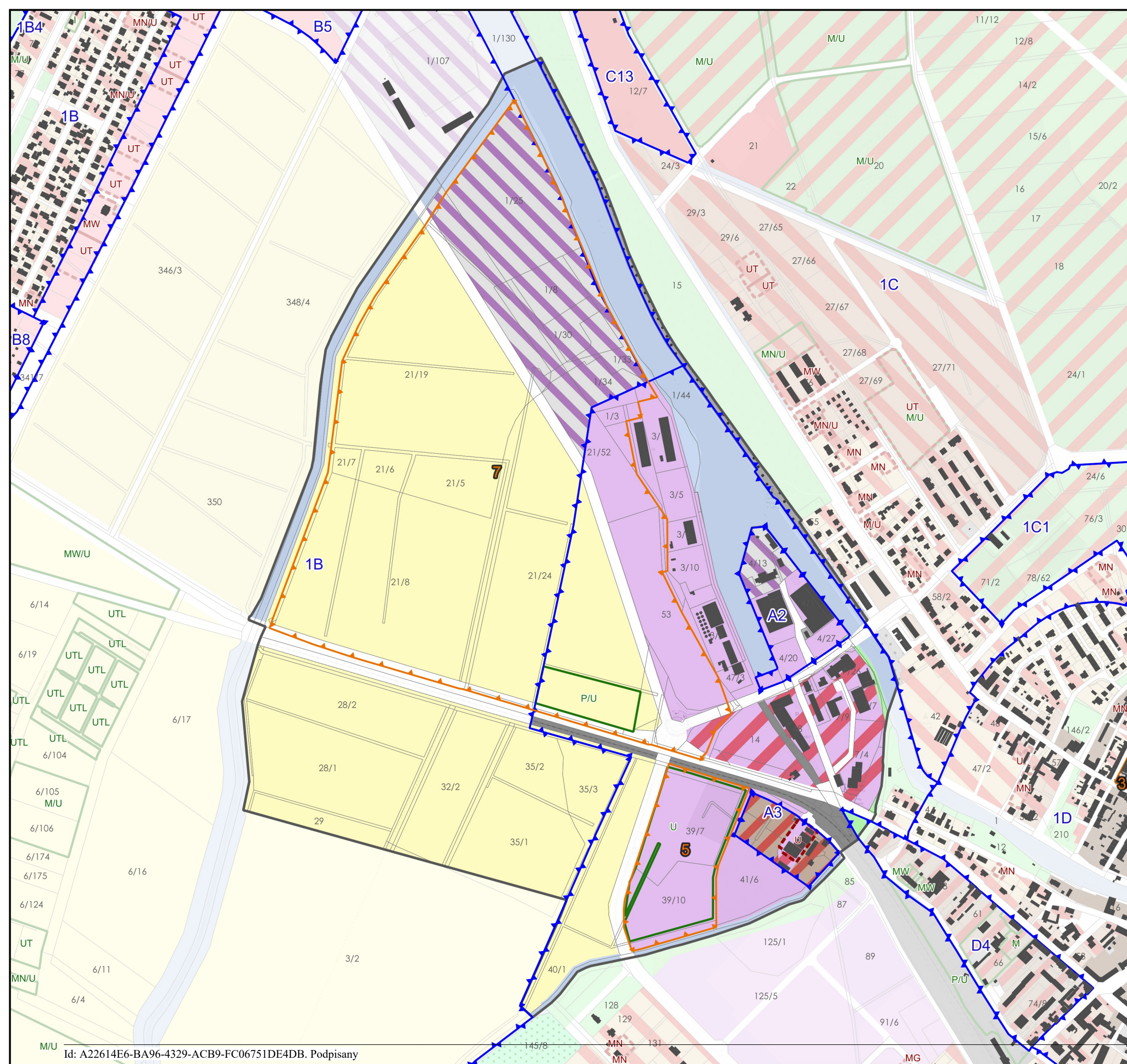


- granicze Miasta Darłowo
- granicze działek ewidencyjnych
- istniejąca zabudowa
- granicze obowiązujących planów miejscowych
- granicze projektowanych planów miejscowych
- wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
- wnioski o zmianę przeznaczenia terenu








## Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- tereny ogródków działkowych
- tereny dróg, ciągów pieszo-jezdnych i parkingów
- tereny kolejowe
- tereny zabudowy przemysłowo-magazynowej
- tereny wód
- tereny rolnicze
- tereny zieleni



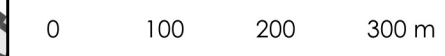


### Obręb Darłowo 5

-  granice Miasta Darłowo
-  granice działek ewidencyjnych
-  istniejąca zabudowa
-  granice obowiązujących planów miejscowych
-  granice projektowanych planów miejscowych
-  wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
-  wnioski o zmianę przeznaczenia terenu

### Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

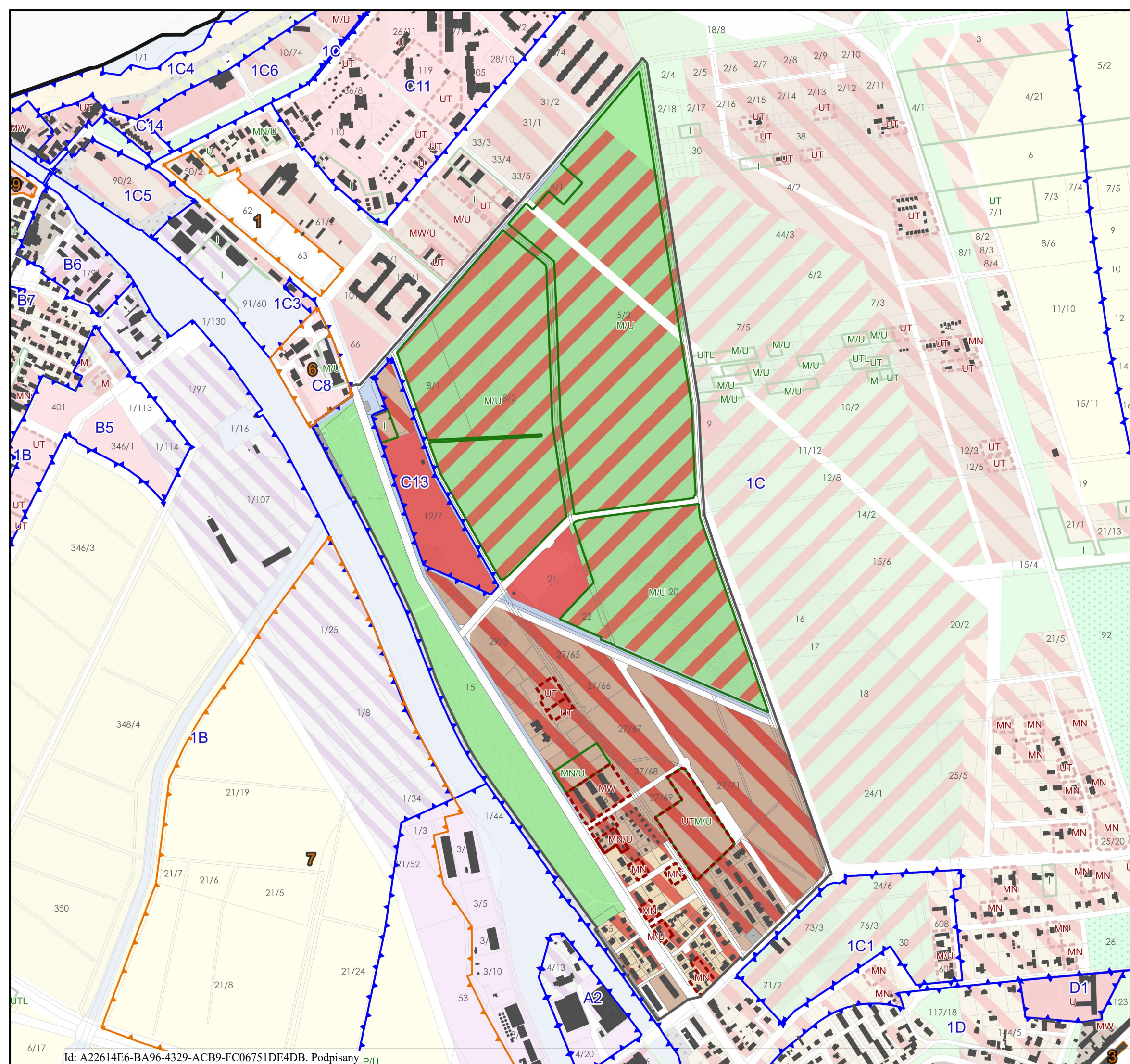
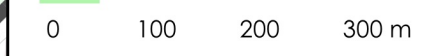
-  tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
-  tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
-  tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
-  tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
-  tereny zabudowy śródmiejskiej
-  tereny zabudowy usługowej
-  tereny zabudowy usług turystycznych
-  tereny sportu i rekreacji
-  tereny ogródków działkowych
-  tereny dróg, ciągów pieszo-jezdných i parkingów
-  tereny infrastruktury technicznej
-  tereny kolejowe
-  tereny zabudowy przemysłowo-magazynowej
-  tereny zabudowy przemysłowej lub magazynowej i zabudowy usługowej
-  tereny zabudowy usług portowych
-  tereny nabrzeży
-  tereny wód
-  tereny rolnicze
-  tereny zieleni



# Obręb Darłowo 6



- granicze Miasta Darłowo
  - granicze działek ewidencyjnych
  - istniejąca zabudowa
  - granicze obowiązujących planów miejscowych
  - granicze projektowanych planów miejscowych
  - wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
  - wnioski o zmianę przeznaczenia terenu
- ### Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
  - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
  - tereny zabudowy śródmiejskiej
  - tereny zabudowy usługowej
  - tereny zabudowy usług turystycznych
  - tereny sportu i rekreacji
  - tereny ogródków działkowych
  - tereny dróg, ciągów pieszo-jezdnych i parkingów
  - tereny infrastruktury technicznej
  - tereny zabudowy przemysłowo-magazynowej
  - tereny zabudowy przemysłowej lub magazynowej i zabudowy usługowej
  - tereny zabudowy usług portowych
  - tereny nabrzeży
  - tereny wód
  - tereny wydm nadmorskich i zieleni
  - tereny plaży
  - tereny rolnicze
  - tereny zieleni



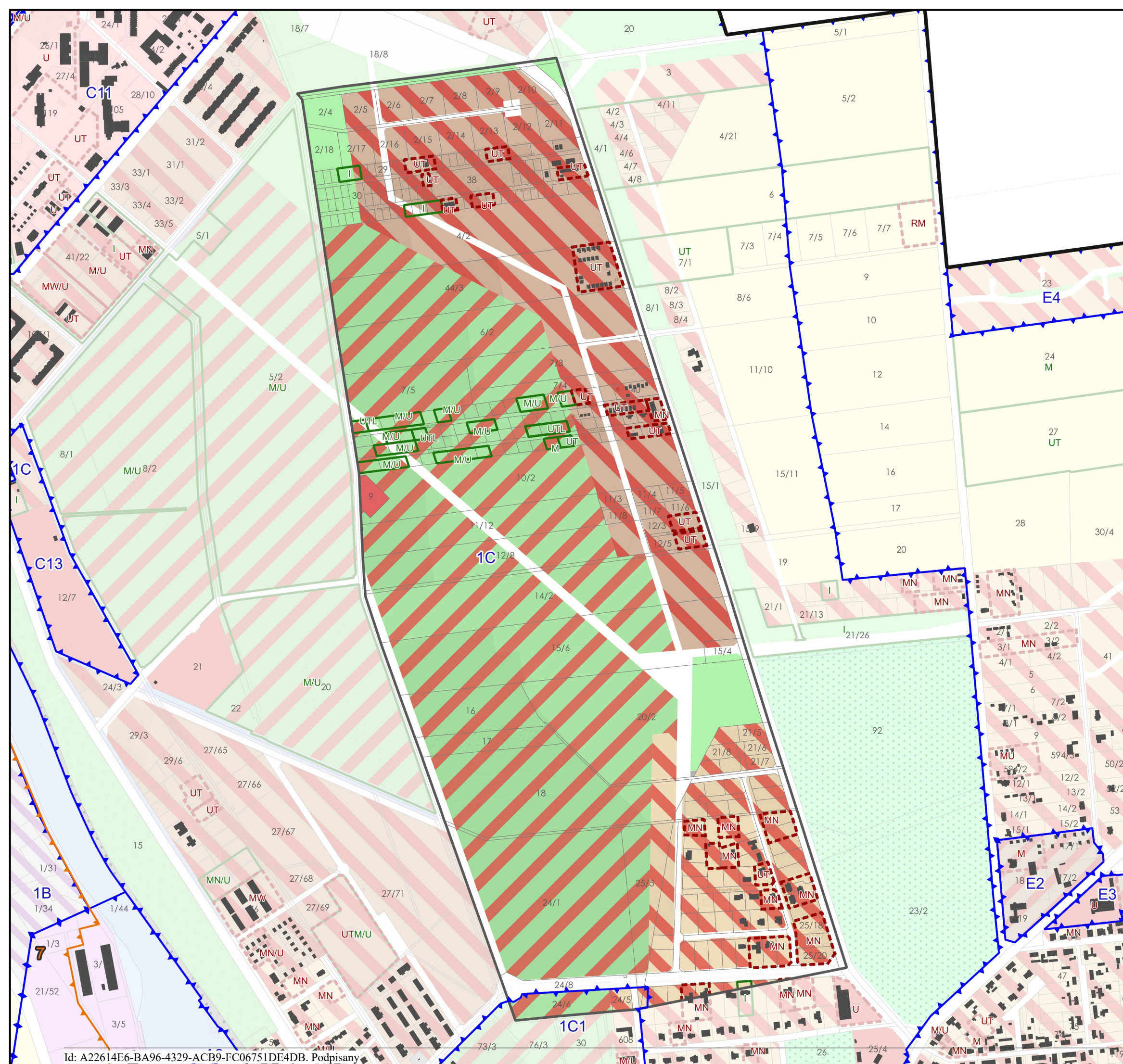
# Obręb Darłowo 7



- granicze Miasta Darłowo
- granicze działek ewidencyjnych
- istniejąca zabudowa
- granicze obowiązujących planów miejscowych
- granicze projektowanych planów miejscowych
- wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
- wnioski o zmianę przeznaczenia terenu

## Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- tereny zabudowy usługowej
- tereny zabudowy usług turystycznych
- tereny sportu i rekreacji
- tereny ogródków działkowych
- tereny dróg, ciągów pieszo-jezdnych i parkingów
- tereny infrastruktury technicznej
- tereny zabudowy przemysłowo-magazynowej
- tereny zabudowy usług portowych
- tereny nabrzeży
- tereny wód
- tereny rolnicze
- tereny zieleni



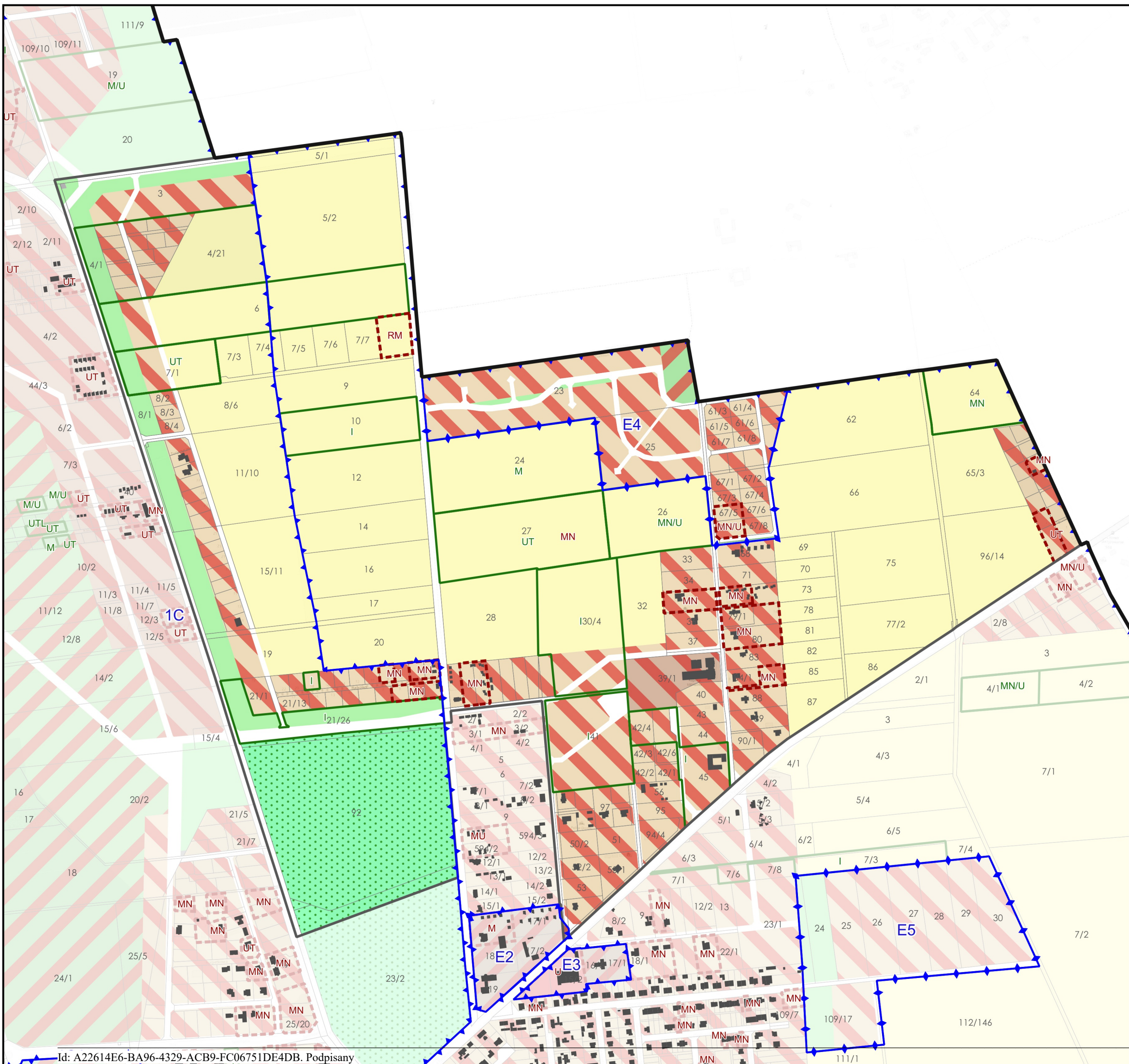
# Obręb Darłowo 8



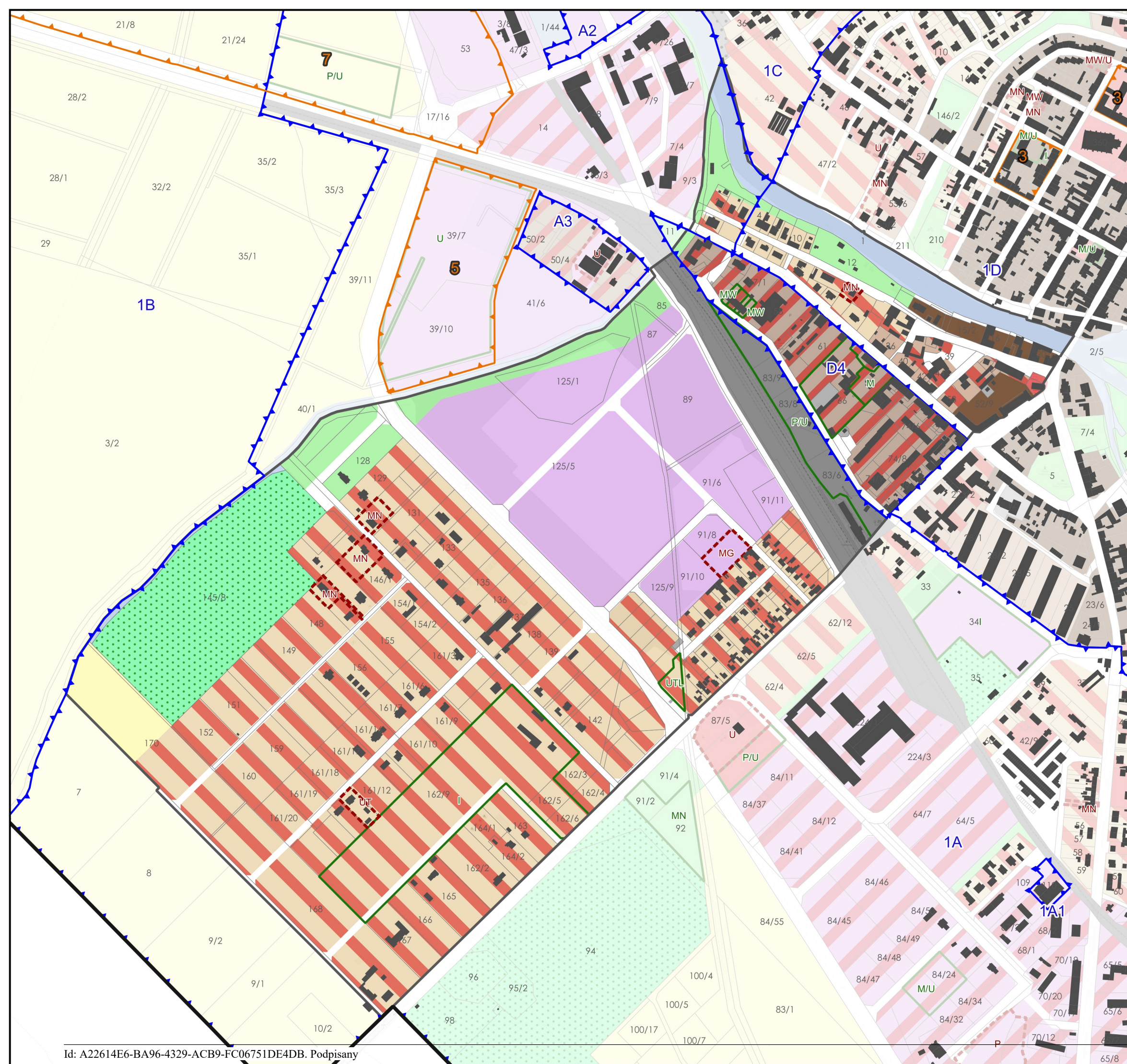
- granice Miasta Darłowo
- granice działek ewidencyjnych
- istniejąca zabudowa
- granice obowiązujących planów miejscowych
- wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
- wnioski o zmianę przeznaczenia terenu

### Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- tereny zabudowy usługowej
- tereny sportu i rekreacji
- tereny ogródków działkowych
- tereny dróg, ciągów pieszo-jezdných i parkingów
- tereny infrastruktury technicznej
- tereny rolnicze
- tereny zieleni





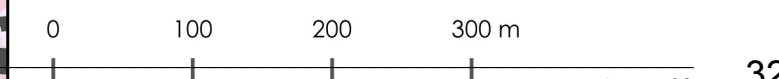


**Obręb Darłowo 9**

- granice Miasta Darłowo
- granice działek ewidencyjnych
- istniejąca zabudowa
- granice obowiązujących planów miejscowych
- granice projektowanych planów miejscowych
- wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
- wnioski o zmianę przeznaczenia terenu

**Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych**

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- tereny zabudowy śródmiejskiej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny ogródków działkowych
- tereny dróg, ciągów pieszo-jezdnych i parkingów
- tereny infrastruktury technicznej
- tereny kolejowe
- tereny zabudowy przemysłowo-magazynowej
- tereny zabudowy przemysłowej lub magazynowej i zabudowy usługowej
- tereny nabrzeży
- tereny wód
- tereny rolnicze
- tereny zieleni



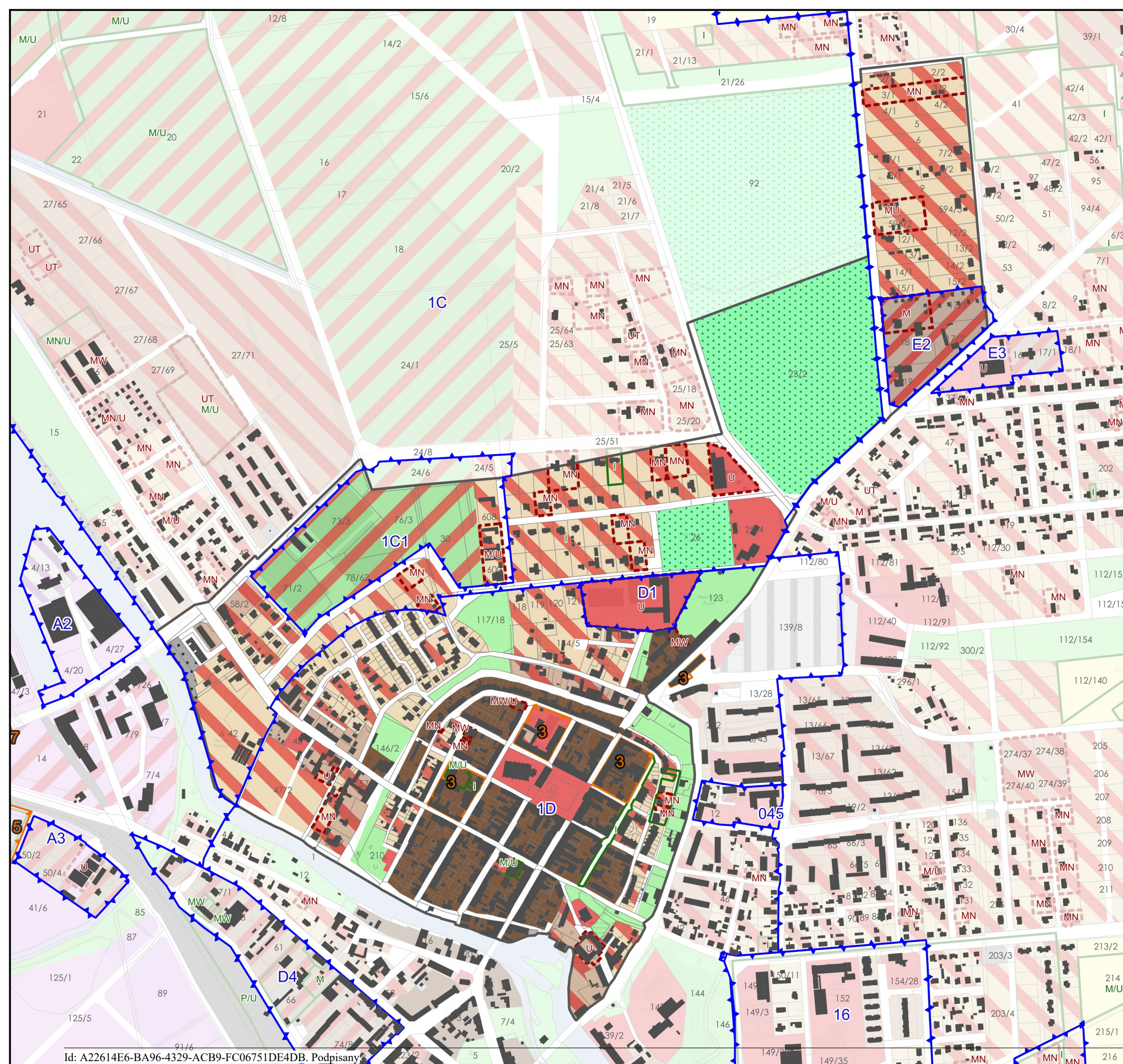
# Obręb Darłowo 10



- granicze Miasta Darłowo
- granicze działek ewidencyjnych
- istniejąca zabudowa
- granicze obowiązujących planów miejscowych
- granicze projektowanych planów miejscowych
- wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
- wnioski o zmianę przeznaczenia terenu

## Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- tereny zabudowy śródmiejskiej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny sportu i rekreacji
- tereny ogródków działkowych
- tereny dróg, ciągów pieszo-jezdnych i parkingów
- tereny infrastruktury technicznej
- tereny cmentarzy
- tereny kolejowe
- tereny zabudowy przemysłowo-magazynowej
- tereny zabudowy przemysłowej lub magazynowej i zabudowy usługowej
- tereny zabudowy usług portowych
- tereny nabrzeży
- tereny wód
- tereny rolnicze
- tereny zieleni



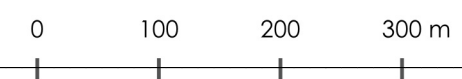
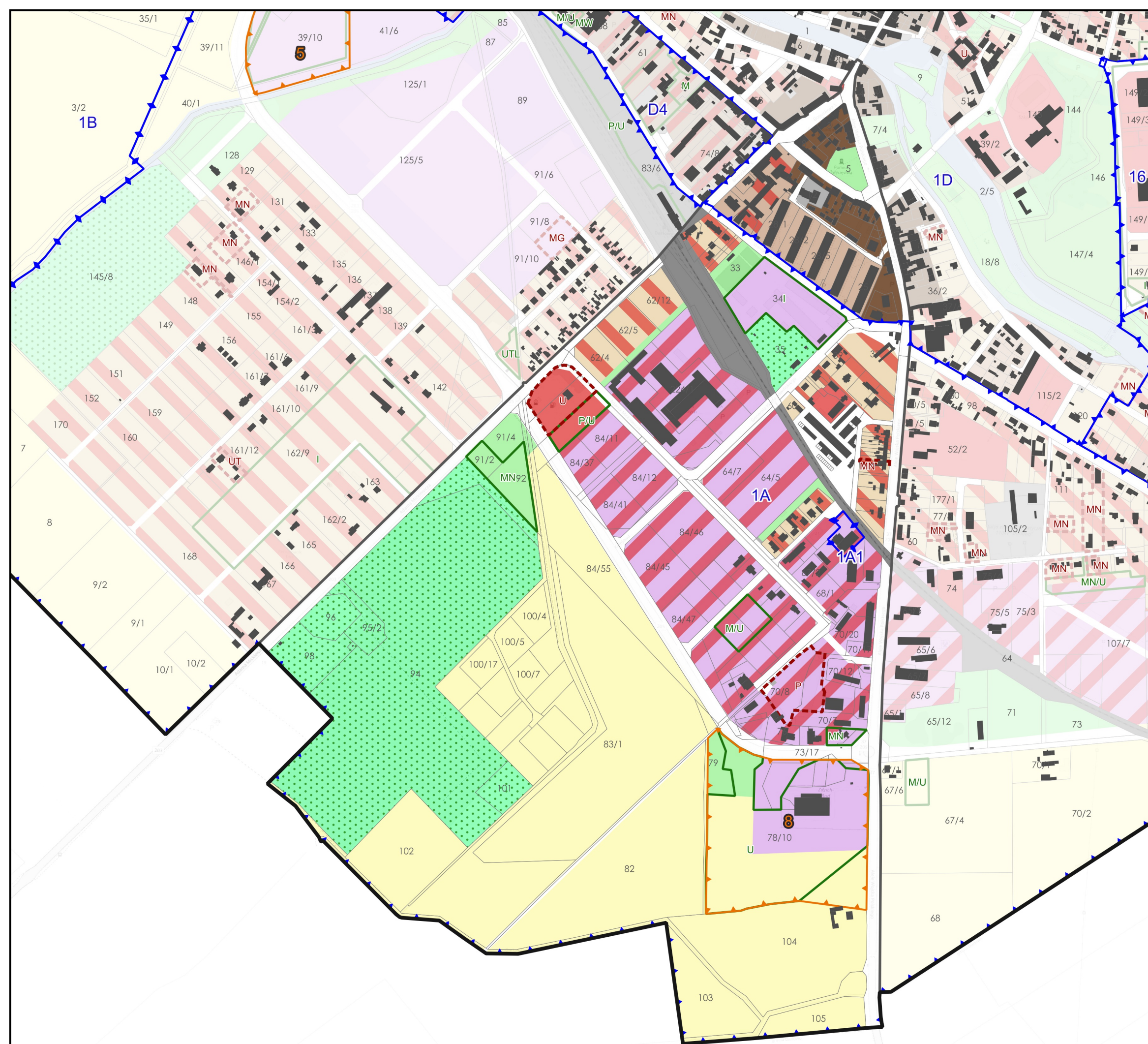
# Obręb Darłowo 11



- granicze Miasta Darłowo
- granicze działek ewidencyjnych
- istniejąca zabudowa
- granicze obowiązujących planów miejscowych
- granicze projektowanych planów miejscowych
- wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
- wnioski o zmianę przeznaczenia terenu

## Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- tereny zabudowy śródmiejskiej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny ogródków działkowych
- tereny dróg, ciągów pieszo-jezdnych i parkingów
- tereny infrastruktury technicznej
- tereny kolejowe
- tereny zabudowy przemysłowo-magazynowej
- tereny zabudowy przemysłowej lub magazynowej i zabudowy usługowej
- tereny wód
- tereny rolnicze
- tereny zieleni



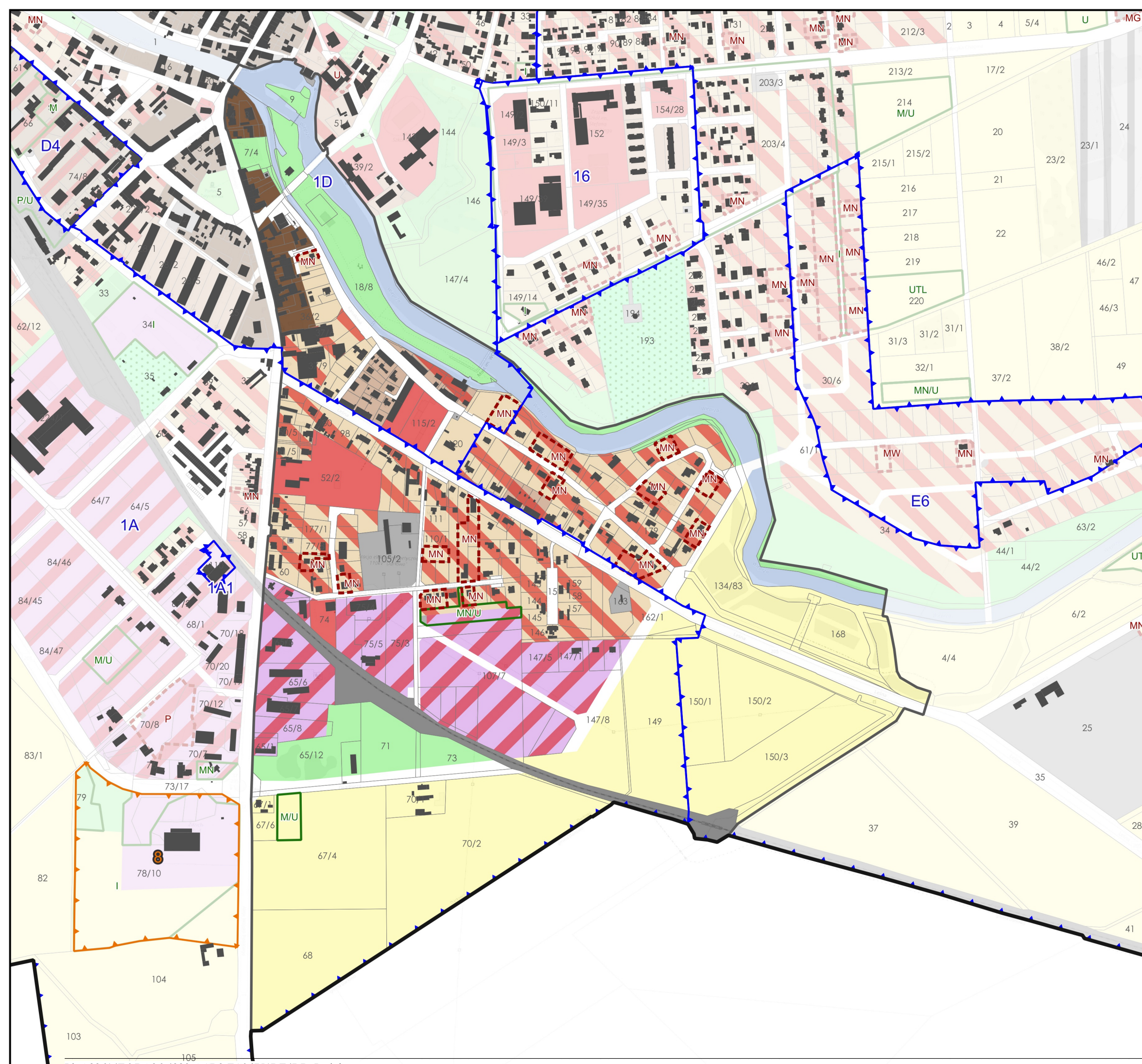
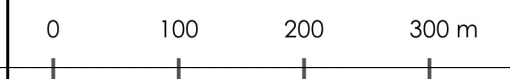
# Obręb Darłowo 12



- granice Miasta Darłowo
- granice działek ewidencyjnych
- istniejąca zabudowa
- granice obowiązujących planów miejscowych
- granice projektowanych planów miejscowych
- wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
- wnioski o zmianę przeznaczenia terenu

## Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

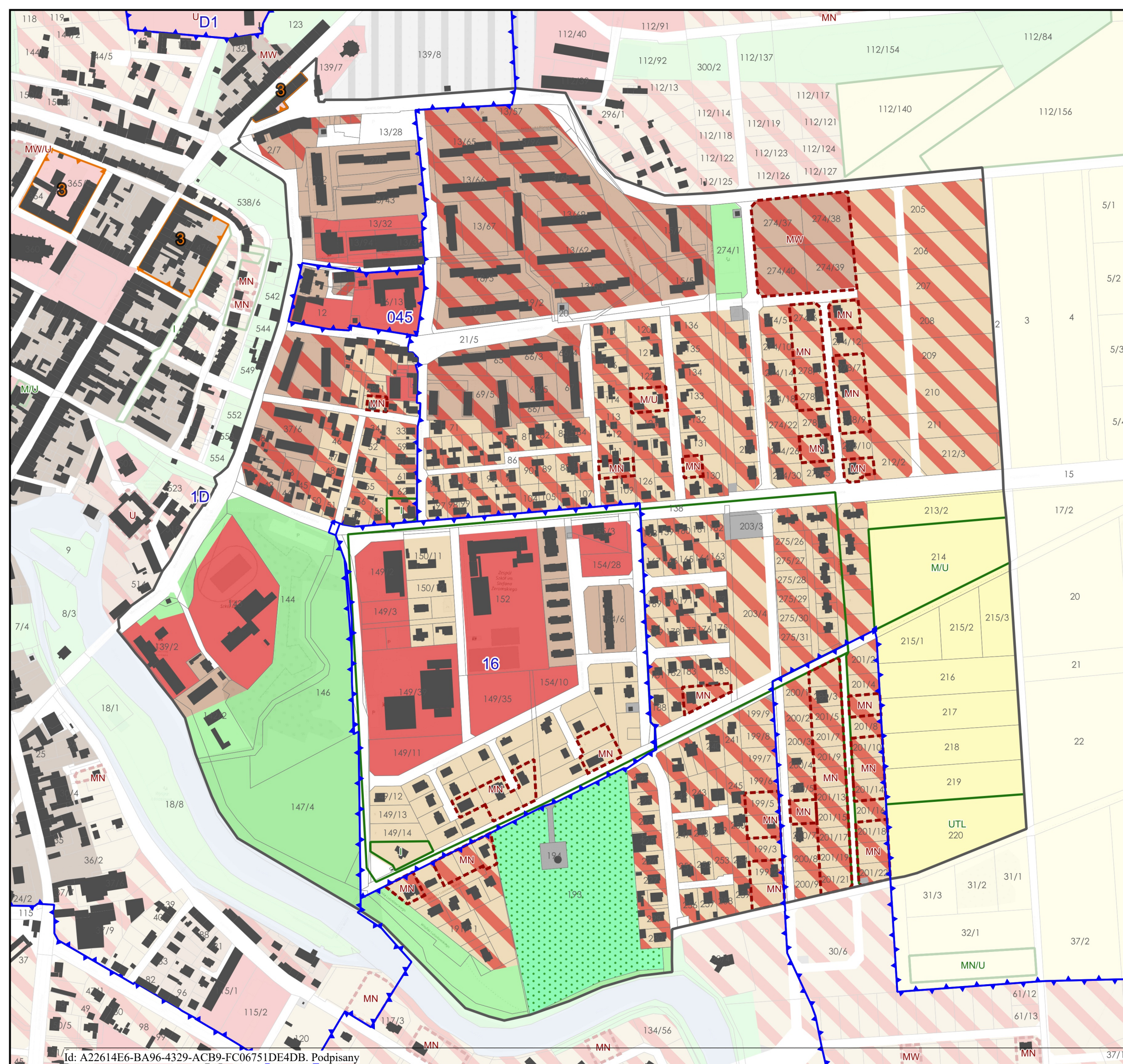
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- tereny zabudowy śródmiejskiej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny ogródków działkowych
- tereny dróg, ciągów pieszo-jezdných i parkingów
- tereny infrastruktury technicznej
- tereny cmentarzy
- tereny kolejowe
- tereny zabudowy przemysłowo-magazynowej
- tereny zabudowy przemysłowej lub magazynowej i zabudowy usługowej
- tereny wód
- tereny rolnicze
- tereny zieleni



# Obręb Darłowo 13



- granicze Miasta Darłowo
  - granicze działek ewidencyjnych
  - istniejąca zabudowa
  - granicze obowiązujących planów miejscowych
  - granicze projektowanych planów miejscowych
  - wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
  - wnioski o zmianę przeznaczenia terenu
- ### Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
  - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
  - tereny zabudowy śródmiejskiej
  - tereny zabudowy usługowej
  - tereny ogródków działkowych
  - tereny dróg, ciągów pieszo-jezdnych i parkingów
  - tereny infrastruktury technicznej
  - tereny cmentarzy
  - tereny wód
  - tereny rolnicze
  - tereny zieleni



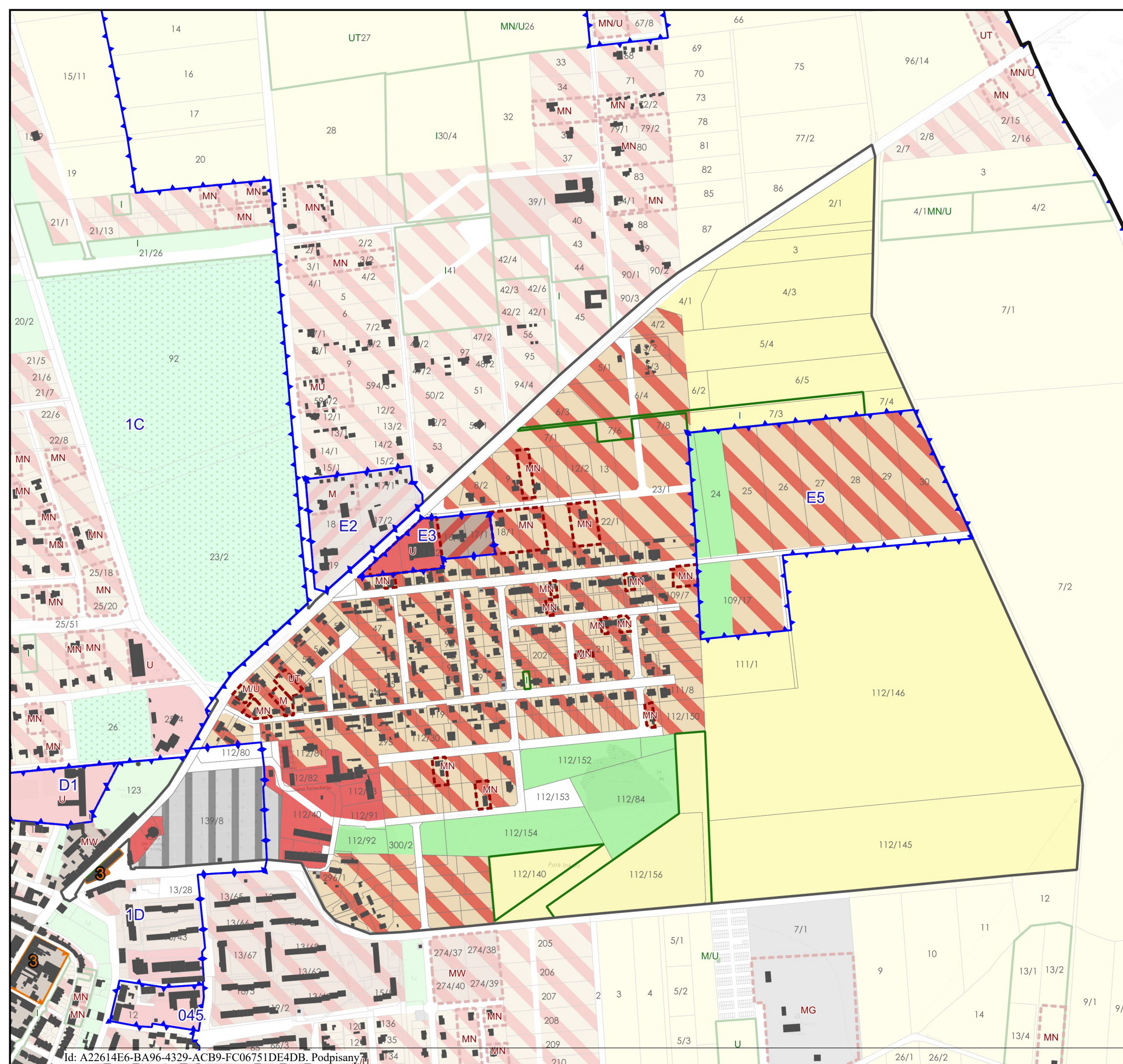
# Obręb Darłowo 14



- granice Miasta Darłowo
- granice działek ewidencyjnych
- istniejąca zabudowa
- granice obowiązujących planów miejscowych
- granice projektowanych planów miejscowych
- wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
- wnioski o zmianę przeznaczenia terenu








## Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

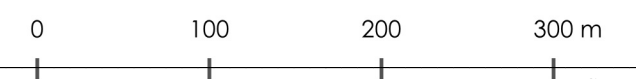
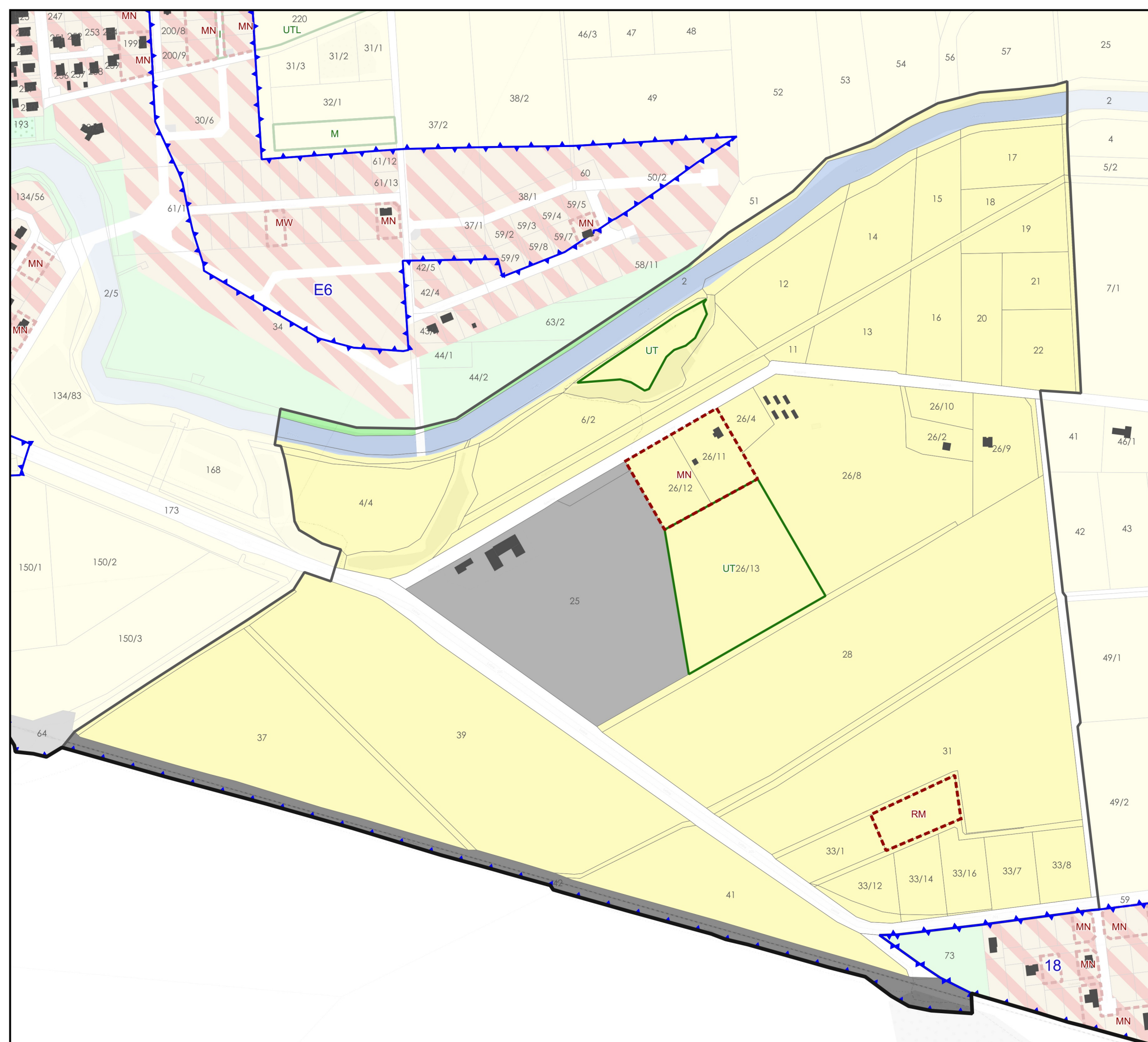
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- tereny zabudowy śródmiejskiej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny ogródków działkowych
- tereny dróg, ciągów pieszo-jezdnych i parkingów
- tereny infrastruktury technicznej
- tereny cmentarzy
- tereny rolnicze
- tereny zieleni



# Obręb Darłowo 15



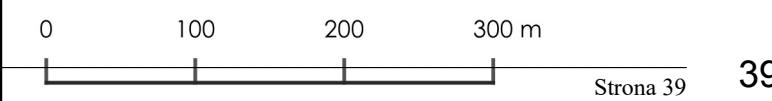
-  granice Miasta Darłowo
  -  granice działek ewidencyjnych
  -  istniejąca zabudowa
  -  granice obowiązujących planów miejscowych
  -  wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
  -  wnioski o zmianę przeznaczenia terenu
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych**
-  tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
  -  tereny ogródków działkowych
  -  tereny dróg, ciągów pieszo-jezdných i parkingów
  -  tereny infrastruktury technicznej
  -  tereny kolejowe
  -  tereny wód
  -  tereny rolnicze
  -  tereny zieleni



# Obręb Darłowo 16



- granice Miasta Darłowo
  - granice działek ewidencyjnych
  - istniejąca zabudowa
  - granice obowiązujących planów miejscowych
  - wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
  - wnioski o zmianę przeznaczenia terenu
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych**
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
  - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
  - tereny zabudowy usługowej
  - tereny ogródków działkowych
  - tereny dróg, ciągów pieszo-jezdných i parkingów
  - tereny infrastruktury technicznej
  - tereny cmentarzy
  - tereny zabudowy przemysłowej lub magazynowej i zabudowy usługowej
  - tereny wód
  - tereny rolnicze
  - tereny zieleni





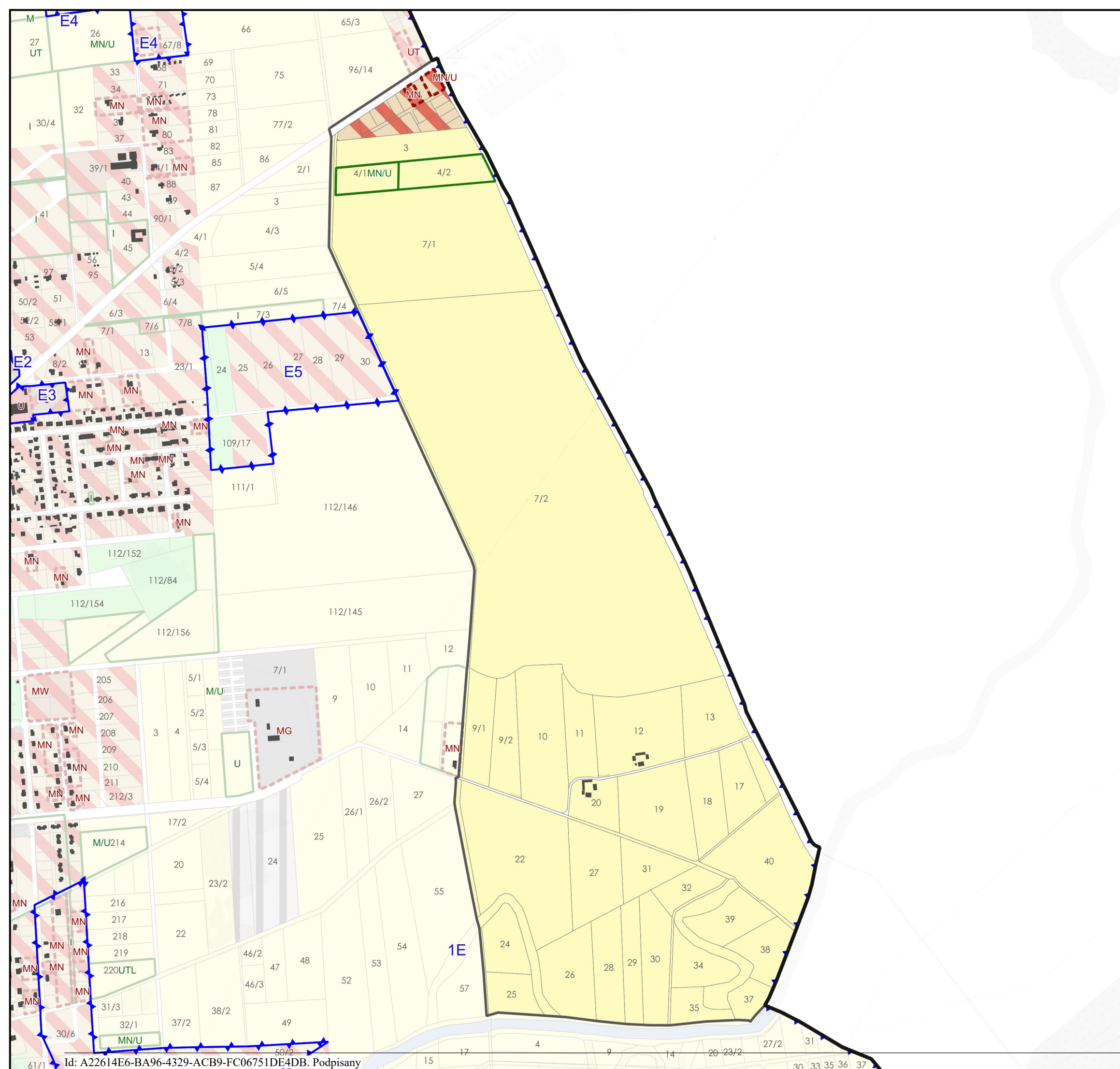
# Obręb Darłowo 17



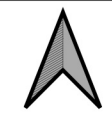
- granice Miasta Darłowo
- granice działek ewidencyjnych
- istniejąca zabudowa
- granice obowiązujących planów miejscowych
- wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
- wnioski o zmianę przeznaczenia terenu

## Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- tereny zabudowy usługowej
- tereny dróg, ciągów pieszo-jezdných i parkingów
- tereny infrastruktury technicznej
- tereny cmentarzy
- tereny wód
- tereny rolnicze
- tereny zieleni



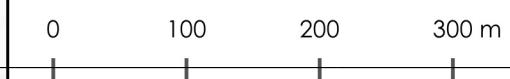
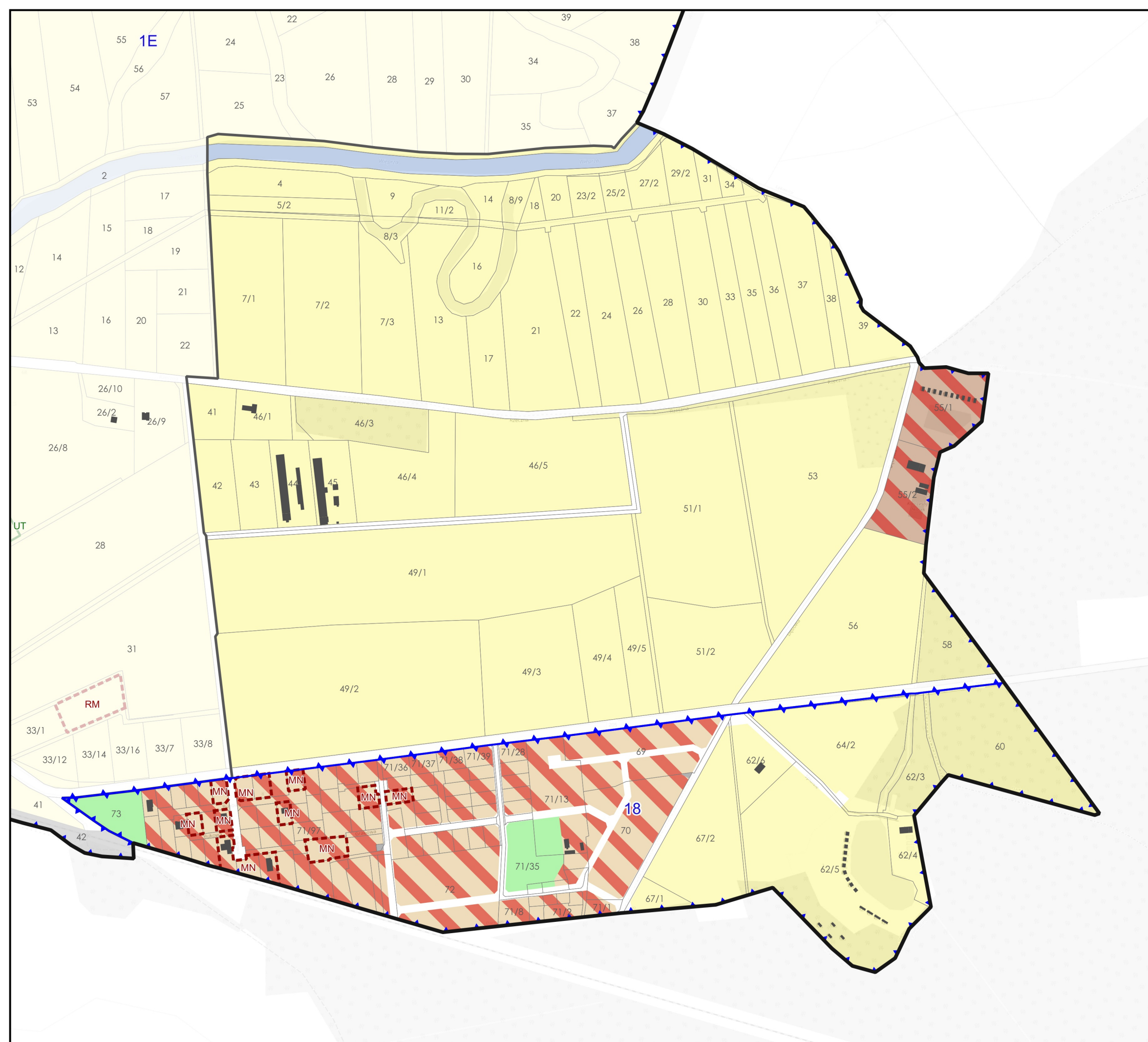
# Obręb Darłowo 18



- granice Miasta Darłowo
- granice działek ewidencyjnych
- istniejąca zabudowa
- granice obowiązujących planów miejscowych
- wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
- wnioski o zmianę przeznaczenia terenu

## Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- tereny dróg, ciągów pieszo-jezdných i parkingów
- tereny infrastruktury technicznej
- tereny kolejowe
- tereny wód
- tereny rolnicze
- tereny zieleni



## **6. Analiza zgodności studium i planów miejscowych z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i bieżącymi potrzebami w zakresie rozwoju zabudowy**

Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązującym przed 24 września 2023r.), przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, [w sprawie aktualności studium i planów miejscowych] rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium/planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1. Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, [w sprawie aktualności studium i planów miejscowych] rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium/planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust.1.

### **6.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

W poniższej tabeli wskazano na brak aktualności obowiązującego studium w zakresie:

- aktualizacji uwarunkowań związanej z wyłączeniem terenów zamkniętych, zmianami w zagospodarowaniu terenów oraz realizacją infrastruktury drogowej,
- aktualizacji uwarunkowań konserwatorskich w oparciu o Gminną Ewidencję Zabytków i Program opieki nad zabytkami Gminy Miasto Darłowo na lata 2023-2026,
- aktualizacji uwarunkowań w oparciu o aktualne dane statystyczne oraz wynikające z ustaleń zawartych w wewnętrznych oraz regionalnych dokumentach planistycznych,
- przebiegu granic form ochrony przyrody,
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- stref lotniczych.

Powyższe uwarunkowania nie są zagadnieniami, które wymagają pilnej aktualizacji tego dokumentu, ponieważ każdorazowo są one indywidualnie badane na etapie sporządzania planów miejscowych, a także na późniejszych etapach realizacji inwestycji, w tym przy pozwoleniu na budowę. Ponadto, część z wyżej wymienionych uwarunkowań, w tym w szczególności obszary szczególnego zagrożenia powodzią, są uwarunkowaniami bardzo często zmienianymi (aktualizowanymi), wobec czego utrudnione jest zachowanie aktualności w tym zakresie w dokumentach planistycznych.

Obowiązujące studium, oprócz wyżej wskazanych kwestii, nie posiada także bilansu zagospodarowania terenu. Zgodnie z ust. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w studium uwzględnia się uwarunkowania związane z potrzebami i możliwościami rozwoju gminy, wynikające w szczególności z:

- ✓ analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych,

- ✓ prognoz demograficznych, w tym uwzględniających, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,
- ✓ możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- ✓ bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Bilans zagospodarowania terenu ma na celu określenie potrzeb i możliwości rozwoju miasta, w tym dostosowanie powierzchni terenów ukierunkowanych do lokalizacji zabudowy do faktycznych potrzeb w tym zakresie. Bilans pozwoli ocenić, czy obowiązujące studium określa we właściwy sposób kierunek rozwoju.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta jest w trakcie zmiany. Obecnie prowadzone są dwie procedury dotyczące zmiany studium. Pierwsza procedura dotyczy zmiany w zakresie obszaru całego Miasta, która jest na etapie opiniowania i uzgadniania z właściwymi instytucjami. Druga procedura dotyczy niewielkiego fragmentu Miasta, położonego w rejonie terenów portowych. Jej celem jest wykorzystanie terenu do obsługi inwestycji prowadzonych na terenach morskich (elektrowni wiatrowych na morzu). Druga procedura jest już po opiniowaniu i uzgadnianiu z właściwymi instytucjami. Wyżej wskazane zmiany studium będą uwzględniać wszystkie wyżej wymienione braki aktualności.

Ponadto, zgodnie z reformą planowania przestrzennego, która weszła w życie 24 września 2023 roku, studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostaną zastąpione planami ogólnymi. Zgodnie z przepisami przejściowymi nowej ustawy studia uwarunkowań zachowają moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, ale nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r. W obecnym stanie prawnym, nie ma już możliwości przystąpienia do zmiany obowiązującego studium zagospodarowania przestrzennego (z wyjątkiem lokalizacji celu publicznego oraz lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju). Ustawodawca nałożył na gminy obowiązek uchwalenia planu ogólnego do 31 grudnia 2025 roku. W planie ogólnym należy uwzględnić aktualizację uwarunkowań wskazanych powyżej.

Jak wskazano w powyższym akapicie, nie ma możliwości przystąpienia do sporządzania studium, jednakże ustawodawca daje możliwość ukończenia trwających procedur dotyczących studium, które dotarły do etapu opiniowania i uzgadniania przed 24 września 2023 roku. W związku z tym istnieje możliwość ukończenia procedowanych zmian studium. Po uchwaleniu procedowanych zmian studium, będą one stanowić podstawę do sporządzania planów miejscowych maksymalnie do końca 2025 roku. Po tym terminie studia powinny zostać zastąpione planami ogólnymi, zgodnie z założeniami reformy planowania przestrzennego.

**Tab. 6.** Ocena aktualności obowiązującego studium po względem wymogów art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Wymaga aktualizacji
Ust. 1	W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:	
1)	dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu <i>aktualizacja uwarunkowań związana z wyłączeniem terenów zamkniętych, zmianami w zagospodarowaniu terenów oraz realizacją infrastruktury drogowej</i>	TAK
2)	stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	NIE
2a)	diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy	NIE
3)	stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego <i>rozbieżności w granicach form ochrony przyrody</i>	TAK
4)	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej <i>aktualizacja w oparciu o Gminną Ewidencję Zabytków i Program opieki nad zabytkami Gminy Miasto Darłowo na lata 2023-2026</i>	TAK
4a)	rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych; <i>(dotychczas nie sporządzono audytu krajobrazowego)</i>	NIE
5)	warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem <i>aktualizacja uwarunkowań w oparciu o aktualne dane (w studium dane z lat 2002-2005) oraz wynikające z ustaleń zawartych w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Darłowo</i>	TAK
6)	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia <i>nieaktualne granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią aktualizacja stref lotniczych</i>	TAK
7)	potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,	TAK

	<i>d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę</i>	
8)	stanu prawnego gruntów	NIE
9)	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych <i>rozbieżności w granicach form ochrony przyrody, nieaktualne granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią aktualizacja stref lotniczych</i>	TAK
10)	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	NIE
11)	występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla	NIE
12)	występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	NIE
13)	stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami <i>aktualizacja uwarunkowań związanych ze zmianami w układzie drogowym poprzez budowę nowych inwestycji</i>	TAK
14)	zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych	NIE
15)	wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej <i>nieaktualne granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią</i>	TAK
<b>Ust.2</b>	<b>W studium określa się w szczególności:</b>	
1)	uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, <i>aktualizacja związana z aktualnym zapotrzebowaniem inwestycyjnym</i> b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy <i>aktualizacja zasad kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej z uwzględnieniem bieżących uwarunkowań.</i>  <i>Brak bilansu.</i>	TAK
3)	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk <i>rozbieżności w granicach form ochrony przyrody</i>	TAK
4)	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej <i>aktualizacja w oparciu o Gminną Ewidencję Zabytków i Program opieki nad zabytkami Gminy Miasto Darłowo na lata 2023-2026</i>	TAK
5)	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej <i>aktualizacja kierunków w wyniku zmian spowodowanych realizacją planowanych inwestycji</i>	TAK
6)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	TAK

	<i>wymaga aktualizacji</i>	
7)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa <i>wymaga aktualizacji w oparciu o aktualny Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego uchwalony w roku 2010</i>	TAK
8)	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej	NIE
9)	obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	NIE
10)	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	NIE
11)	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych <i>nieaktualne granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią</i>	TAK
12)	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	NIE
13)	obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)	NIE
14)	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	NIE
14a)	obszary zdegradowane	NIE
15)	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych <i>Wymaga aktualizacji ze względu na wyłączenie części obszaru z terenów zamkniętych.</i>	TAK

Źródło: Opracowanie własne na podstawie analizy obowiązującego Studium i przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## 6.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W odniesieniu do miejscowych planów obowiązują przepisy art. 15 oraz art. 16 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązujące w granicach Miasta plany miejscowe zostały sporządzone w latach 2007 – 2023, a więc na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przepisy wspomnianego art. 15 oraz 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmieniały się na przestrzeni lat. W związku z tym należy oczekiwać, że plany uchwalane przed wejściem w życie poszczególnych zmian będą nieaktualne w zakresie, który podlegał zmianie, o ile wprowadzona zmiana dotyczy problematyki danego miejscowego planu. Poniżej zaprezentowano wszystkie zmiany art. 15 i 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r., z podaniem dat wprowadzenia tych zmian.

## **Art. 15.**

1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i część graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności: [zmieniono 09/2023r. – poprzednie brzmienie: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:]

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania; [zmieniono 09/2019r. – poprzednie brzmienie: zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2]
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy;

### **2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:**

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu; [dodano 09/2015r.]
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej [zmieniono 09/2015r. – poprzednie brzmienie: zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej];
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów [zmieniono 09/2023r. – poprzednie brzmienie: zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów];



- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa [zmieniono 09/2015r. – poprzednie brzmienie: granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych]
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

**2a.** Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlu wielkopowierzchniowego sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu. [dodano 11/2015r., zmieniono 09/2023r. – poprzednie brzmienie: Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.]

**2b.** Plan miejscowy przewidujący lokalizację nowego lub rozszerzenie istniejącego cmentarza sporządza się co najmniej dla obszaru obejmującego strefę ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza. [dodano 09/2023r.]

**2c.** W planie miejscowym uwzględnia się obszar, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny, wskazując: [dodano 10/2023r.]

- 1) nazwę złoża kopaliny albo nazwę ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek;
- 2) granicę występowania złoża kopaliny albo położenie ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek.

**3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:**

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

- 3a) (uchylony); [dodano 09/2010r., uchylono 09/2023r. – poprzednie brzmienie: granice terenów pod budowę urzędzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urzędzeń na środowisko]
- 4) (uchylony) [zmieniono 11/2015r. – poprzednie brzmienie: granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8, uchylono 09/2023r. – poprzednie brzmienie: granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;]
- 4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym; [dodano 10/2010r.]
- 4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;  
[dodano 10/2010r., zmieniono 09/2022r. – poprzednie brzmienie: granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;]
- 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych; [dodano 10/2010r.]
- 8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów [dodano 10/2010r.];
- 9) (uchylony) [uchylony 09/2015r. – poprzednie brzmienie: zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urzędzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich

gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane];

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

11) maksymalną intensywność zabudowy [dodano 09/2023r.];

12) maksymalną liczbę miejsc do parkowania [dodano 09/2023r.];

13) linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych [dodano 09/2023r.].

4. Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436, 1597 i 1681), również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji. [dodano 07/2016r.; zmieniono 08/2019 – poprzednie brzmienie: Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia lokalizację urządzenia wytwarzającego energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystującego energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich urządzeń; zmieniono 09/2023 – poprzednie brzmienie: Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2021 r. poz. 610, 1093, 1873 i 2376) również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji]

#### **Art. 16.**

1. Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.
- 1a. W przypadku gdy granica lub ustalenia planu miejscowego, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3, mają wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 lub 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne, lub pochodzących ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wyznacza się je z wykorzystaniem geometrii tych obiektów przestrzennych. [dodano 09/2023];

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposób przygotowania projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, określając skalę, klasy przeznaczenia terenu, stosowane oznaczenia, nazewnictwo, standardy, sposób prezentacji graficznej danych przestrzennych oraz sposób dokumentowania prac planistycznych w zakresie planu miejscowego, uwzględniając potrzeby kształtowania ładu przestrzennego, w tym przeciwdziałania powstawaniu konfliktów przestrzennych i rozpraszaniu zabudowy oraz możliwość dokonania oceny prawidłowości prac planistycznych. [zmieniono 01/2013r. – poprzednie brzmienie: Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi [...]; zmieniono 08/2016r. – poprzednie brzmienie: Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi [...]] [zmieniono 09/2023r. – poprzednie brzmienie: Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.]

3. (uchylony); [uchylono 08/2016r.]

Wszystkie plany miejscowe w momencie uchwalenia muszą być zgodne z prawem, zarówno pod kątem formalno-prawnym, jak i merytorycznym, rozumianym jako wypełnienie wymogów art. 15 oraz 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ta zgodność weryfikowana jest przez organy nadzoru Urzędu Wojewódzkiego po uchwaleniu każdego planu. Na tym etapie badana jest zgodność ze stanem prawnym, aktualnym na dzień uchwalenia planu. Jest to istotne, ponieważ art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podlegał licznym zmianom od czasu wejścia w życie tej ustawy. Żadna ze zmian wprowadzonych do przedmiotowego artykułu nie wymuszała jednak zmiany obowiązujących planów. Na tej podstawie należy uznać, że nie ma konieczności zmiany żadnego z obowiązujących planów miejscowych ze względu na kolejne nowelizacje ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. O takiej konieczności powinna przesądzać zmiana okoliczności, które mogą mieć istotny wpływ na sposób dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu. Najczęściej potrzeba aktualizacji wynika z:

- zmiany/aktualizacji przebiegu granic różnych form ochrony przyrody,
- zmiany/aktualizacji map zagrożenia powodziowego, a tym samym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, które należy uwzględnić w ustaleniach planu,
- aktualizacji uwarunkowań konserwatorskich, w tym głównie stanowisk archeologicznych i zabytków wpisanych do rejestru oraz ewidencji zabytków.

Na koniec należy podkreślić, że w związku z reformą planowania przestrzennego, o której wspomniano wcześniej, obowiązujące aktualnie miejscowe plany miejscowe nie przestaną obowiązywać - zachowają one swoją moc.

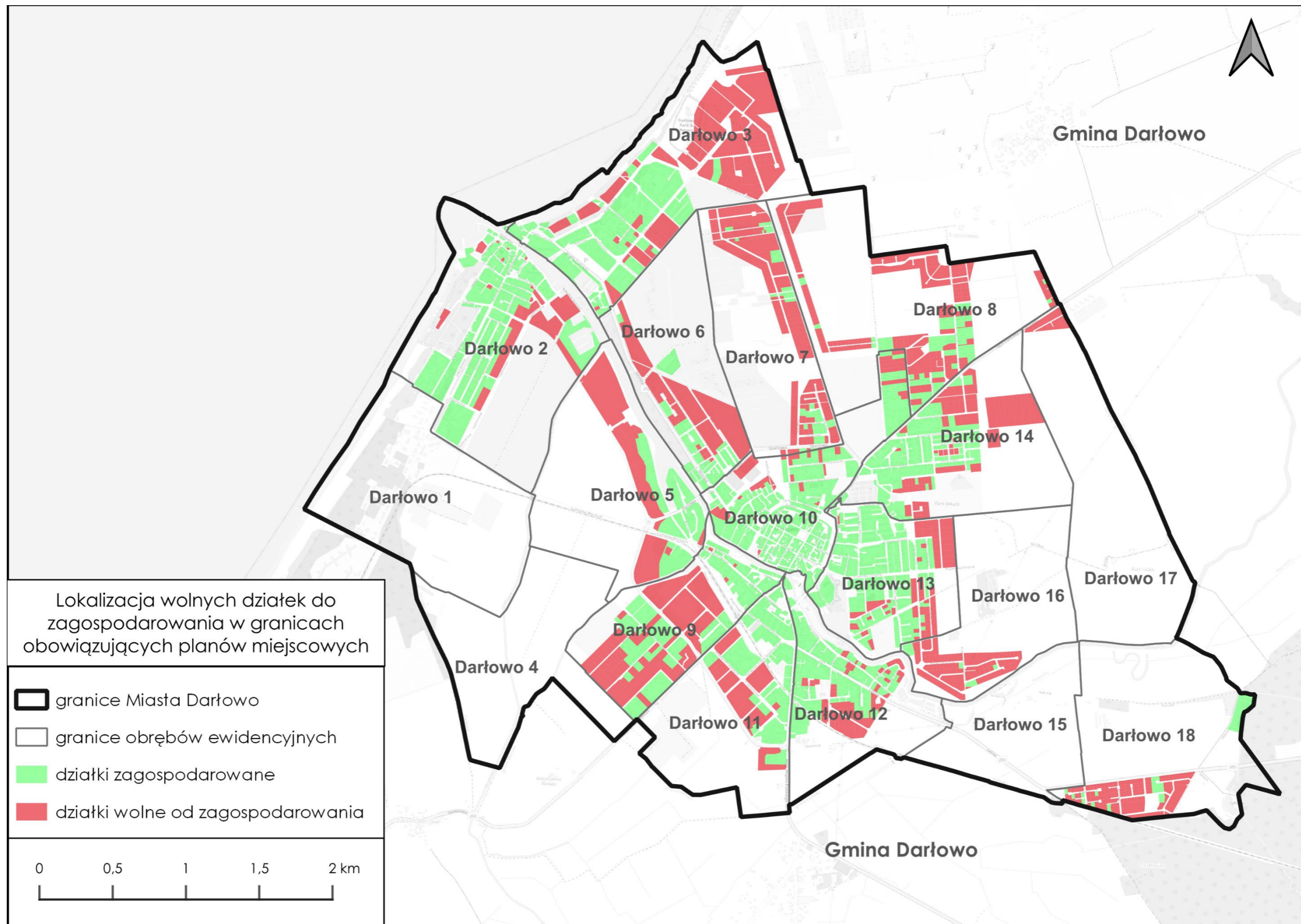
### 6.3 Bieżące potrzeby w zakresie rozwoju zabudowy – podaż terenów budowlanych

Na potrzeby niniejszej oceny aktualności dokonano analizy terenów wolnych do zagospodarowania. Poniższa rycina pokazuje działki wolne do zagospodarowania w granicach obowiązujących planów miejscowych.

Poniższa tabela 7 prezentuje z kolei poszczególne plany miejscowe w mieście Darłowo pod względem rezerw terenu dla rozwoju podstawowych funkcji. Rezerwy te zaprezentowane są w postaci konkretnej liczby działek, które nie są jeszcze zainwestowane, w stosunku do wszystkich działek w granicach danego planu. Liczba działek wskazana w tabeli była określana na podstawie przyjętych założeń – 600m<sup>2</sup> dla działki pod zabudowę mieszkaniową, usługową i działek pod zabudowę rekreacji indywidualnej oraz 2000m<sup>2</sup> dla działki produkcyjno-usługowej. Jeżeli dwie z nich były zabudowane, to wynik w tabeli zaprezentowany został następująco – 8/10. Tabela uwzględnia podstawowe funkcje, występujące na terenie miasta Darłowo. Powyższe dane mają na celu jedynie zobrazowanie skali, a nie przedstawienie dokładnej liczby działek możliwych do zagospodarowania. Ta liczba jest bowiem stricte uzależniona od faktycznej wielkości wydzielanych w przyszłości działek.

Zgodnie z poniższą tabelą nr 7, w mieście Darłowo w obowiązujących planach miejscowych zlokalizowanych jest ok. 640 działek budowlanych wolnych do zagospodarowania pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniową jednorodzinną z funkcją usługową. Zakładając, że każdą taką działkę zasiedlą 3 osoby, można stwierdzić, że rezerwa terenów mieszkaniowych pozwala na przyjęcie ok. 1,9 tys. nowych mieszkańców w zabudowie jednorodzinnej. Ponadto, w Mieście jest ok. 245 niezagospodarowanych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w tym zabudowę wielorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowej, co dodatkowo znacząco podwyższa wynik możliwej rezerwy terenów mieszkaniowych.

Na podstawie tej uproszczonej analizy (rozszerzona powinna zostać wykonana na potrzeby bilansu zagospodarowania terenu) można przyjąć, że Miasto **posiada umiarkowaną rezerwę terenów mieszkaniowych w planach miejscowych.**



Ryc. 7. Lokalizacja działek wolnych do zagospodarowania w granicach obowiązujących planów miejscowych.  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie mapy ewidencyjnej oraz obowiązujących planów miejscowych.

**Tab. 7.** Liczba niezagospodarowanych terenów w granicach obowiązujących planów miejscowych w stosunku do wszystkich działek w granicach tych planów (w tabeli zawarto jedynie plany, które dotyczyły wskazanych funkcji (Oznaczenia w tabeli: **M/U** – zabudowa mieszkaniowa i usługowa, **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, **MN/U** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, **MW/U** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, **MS** – zabudowa śródmiejska, **U** – zabudowa usługowa, **UT** – zabudowa usługowa związana z turystyką, **P/M** – zabudowa przemysłowo-magazynowa, **P/U** – zabudowa przemysłowo-usługowa).

Oznaczenie MPZP	Liczba niezagospodarowanych działek									
	M/U	MN	MN/U	MW	MW/U	MS	U	UT	P/M	P/U
16	-	7/38	-	0/3	-	-	3/7	-		-
18	-	-	85/94	-	-	-	-	-		-
45	-	-	-	-	0/4	-	0/4	-		-
1A	-	-	66/276	-	-	-	1/8	-	19/30	34/100
1A1	-	-	-	-	-	-	-	-		0/1
1B	-	-	3/299	-	1/19	-	0/7	-		5/11
1B1	-	-	5	-	1/4	-	0/1	-		-
1B4	-	-	-	-	1/5	-	1/8	-		-
1C	-	-	132/288	0/3	209/328	-	3/22	-		0/8
1C1	-	-	3/6	-	-	-	6/6	-		-
1C3	-	-	-	-	-	-	0/2	-		-
1C4	-	-	-	-	-	-	0/1	-		-
1C5	-	-	-	-	0/1	-	-	-		-
1C6	-	-	-	-	5/13	-	0/7	-		-
1D	-	2/88	4/186	2/44	0/89	1/434	1/34	-		-
1E	-	-	236/814	-	5/49	-	1/11	-		-
A2	-	-	-	-	-	-	-	-	0/4	0/3
A3	1/7	-	-	-	-	-	-	-		0/2
B5	16/16	0/4	-	-	-	-	-	17/19		1/1
B6	0/2	-	-	-	-	1/12	-	-		0/6
B7	-	-	0/13	-	0/3	-	0/12	-		-
B8	-	-	-	-	0/1	-	-	0/19		-
C10	-	-	-	-	-	-	-	98/98	-	-
C11	-	-	-	-	-	-	-	4/43		-
C13	-	-	-	-	1/2	-	1/1	-		-
C14	-	-	-	-	-	-	0/12	-		-
C8	-	-	-	-	-	-	-	1/11		0/1
C9	-	-	-	-	-	-	0/13	-		-
D1	-	-	-	-	-	-	0/1	-		-
D4	1/54	-	-	-	-	-	-	-		-
E2	0/5	-	-	-	-	-	-	-		-
E3	0/2	-	-	-	-	-	1/2	-		-
E4	-	-	26/26	-	-	-	-	-		-
E5	-	-	7/7	-	-	-	-	-		-
E6	-	-	72/79	-	-	-	-	-		-

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wykonanych analiz obowiązujących dokumentów planistycznych.

**Tab.9.** Działki wolne do zagospodarowania wg użytków znajdujące się na terenach planów miejscowych, podział po obrębie.

(Oznaczenia w tabeli: **M/U** – zabudowa mieszkaniowa i usługowa, **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, **MN/U** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, **MW/U** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, **MS** – zabudowa śródmiejska, **U** – zabudowa usługowa, **UT** – zabudowa usługowa związana z turystyką, **P/M** – zabudowa przemysłowo-magazynowa, **P/U** – zabudowa przemysłowo-usługowa.

Obręb	M/U	MN	MN/U	MS	MW	MW/U	P/M	P/U	UT
Darłowo 2	1						5	7	
Darłowo 3			17						98
Darłowo 5		1	34	1					
Darłowo 6			68			1			
Darłowo 7		7	66		2	3			
Darłowo 8			129						
Darłowo 9	1		52				11		
Darłowo 10			52			114			
Darłowo 11			6			26			
Darłowo 12			3				3	40	
Darłowo 13	16		3	1		3		3	17
Darłowo 14			85						
Darłowo 16			89			1			
Darłowo 17						75			5
Darłowo 18		1	30					24	
Suma	<b>18</b>	<b>9</b>	<b>634</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>223</b>	<b>19</b>	<b>74</b>	<b>120</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wykonanych analiz obowiązujących dokumentów planistycznych.



## 7. Analiza wniosków w sprawie zmiany studium lub miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

**Tab. 10.** Wykaz wniosków w sprawie zmiany studium lub planów miejscowych, złożonych w Urzędzie Miejskim w Darłowie w latach 2016 – 2023 (stan na 14.13.2023).

(Oznaczenia w tabeli: **MN/U** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, **MW/** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, **M/U** – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, **RM** – zabudowa zagrodowa, **P/U** – zabudowa przemysłowo-usługowa, **UT** – zabudowa usługowa związana z turystyką, **ULT** – działki rekreacyjno-budowlana, **I** – inne wnioski o zmianę, dotyczącą głównie gabarytów zabudowy, linii zabudowy, zmiany lokalizacji bądź parametrów dróg).

Nr	Data	Działki	Obręb	Wnioskowane Przeznaczenie	Uwagi
1	17.02.2016	4	Darłowo 17	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1E - wniosek niezgodny ze studium
2	04.03.2016	403/1,403/2	Darłowo 10	M/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1D
3	19.04.2016	8/77	Darłowo 7	UT	nierozpatrzony - w granicach planu 1C-wniosek niezgodny ze studium
4	26.04.2016	4	Darłowo 8	M	nierozpatrzony - w granicach planu 1C
5	16.05.2016	4	Darłowo 8	M	nierozpatrzony - w granicach planu 1C
6	15.06.2016	267	Darłowo 10	I	w granicach projektowanego planu nr 3
7	21.06.2016	25/44,27/58	Darłowo 7,10	I	nierozpatrzony - w granicach planu 1E
8	08.07.2016	8/20,8/21	Darłowo 7	M/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1C-wniosek niezgodny ze studium
9	15.07.2016	8/65	Darłowo 7	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1E-wniosek niezgodny ze studium

10	03.08.2016	8/43,8/44	Darłowo 7	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1C-wniosek niezgodny ze studium
11	03.11.2016	13	Darłowo 16	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1E-wniosek niezgodny ze studium
12	21.11.2016	92	Darłowo 11	M/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1A
13	23.12.2016	teren pomiędzy ulicami Chopina, M. Karłowicza, K. Kurpińskiego i W. Lutosławskiego	Darłowo 13	I	nierozpatrzony - w granicach planu 1E,16 i rozpatrzony w granicach planu E6
14	04.01.2017	146	Darłowo 2	I	nierozpatrzony - w granicach planu 1B
15	13.02.2017	8/42	Darłowo 7	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1C-wniosek niezgodny ze studium
16	06.04.2017	6/75	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B-wniosek niezgodny ze studium
17	13.04.2017	35/15,35/17	Darłowo 2	I	rozpatrzony - w granicach planu 1B
18	13.04.2017	110	Darłowo 2	MW/U	rozpatrzony - w granicach planu B7
19	08.05.2017	6/13,6/136,6/111	Darłowo 1	M/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1B-wniosek niezgodny ze studium

20	08.05.2017	6/147,6/148,6/149,6/ 150	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B-wniosek niezgodny ze studium
21	25.05.2017	57/7	Darłowo 2	I	rozpatrzony - w granicach planu B7
22	01.06.2017	7/2	Darłowo 8	M/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1C
23	08.06.2017	6/112	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B-wniosek niezgodny ze studium
24	08.06.2017	6/74	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B-wniosek niezgodny ze studium
25	19.06.2017	4/5	Darłowo 2	I	nierozpatrzony - w granicach planu 1B1
26	19.06.2017	85/3	Darłowo 11	P/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1A
27	19.06.2017	57/8	Darłowo 2	I	rozpatrzony - w granicach planu B7
28	19.06.2017	57/8	Darłowo 2	I	rozpatrzony - w granicach planu B8
29	19.06.2017	57/8	Darłowo 2	MN	rozpatrzony - w granicach planu B9
30	03.07.2017	91/2	Darłowo 11	MN	rozpatrzony - w granicach planu 1A
31	19.07.2017	8/22	Darłowo 7	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1C-wniosek niezgodny ze studium

32	21.08.2017	10/90	Darłowo 3	I	w granicach projektowanego planu nr 4
33	06.09.2017	4/1	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzone - w granicach planu 1B-wniosek niezgodny ze studium
34	03.10.2017	7/2	Darłowo 8	I	nierozpatrzone - w granicach planu 1C
35	05.10.2017	8/37,8/38	Darłowo 7	ULT	nierozpatrzone - w granicach planu 1C-wniosek niezgodny ze studium
36	09.10.2017	7/2,6	Darłowo 8	M/U	nierozpatrzone - w granicach planów 1C i 1E-wniosek niezgodny ze studium
37	30.10.2017	9/3	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzone - w granicach planu 1B-wniosek niezgodny ze studium
38	03.11.2017	67/5	Darłowo 12	M/U	nierozpatrzone - w granicach planu 1A
39	08.11.2017	264/2	Darłowo 10	M/U	w granicach projektowanego planu nr 3
40	20.11.2017	6/285	Darłowo 16	U	nierozpatrzone - w granicach planu 1E-wniosek niezgodny ze studium
41	21.11.2017	170/1	Darłowo 2	MW/U	rozpatrzone - w granicach planu B7
42	29.11.2017	1/110	Darłowo 2	I	w granicach projektowanych planów nr 2 i 9
43	22.01.2018	6/131,6/138	Darłowo 1	MN/U	nierozpatrzone - w granicach planu 1B-wniosek niezgodny ze studium

44	22.01.2018	6/110	Darłowo 1	M/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1B-wniosek niezgodny ze studium
45	22.01.2018	6/127	Darłowo 1	M/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1E-wniosek niezgodny ze studium
46	08.02.2018	8/22	Darłowo 7	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1C-wniosek niezgodny ze studium
47	16.02.2018	O. D. Tynieckiego, E. Plater, Żwirki Wigury, K. Puławskiego, Gen. J. Bema, Majora Hubala, Wiejska i Polna	Darłowo 14	ULT, I	nierozpatrzony - w granicach planu 1E
48	09.03.2018	55/2	Darłowo 2	I	nierozpatrzony - w granicach planów 1B4 i 1B
49	09.03.2018	55/2	Darłowo 2	I	nierozpatrzony - w granicach planów 1B4 i 1B
50	19.03.2018	4/1	Darłowo 1	MW/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
51	09.04.2018	32/2	Darłowo 16	MN	nierozpatrzony w granicach planu 1E - wniosek niezgodny ze studium
52	10.04.2018	10/5	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
53	27.04.2018	24	Darłowo 8	M	nierozpatrzony - w granicach planu 1E - wniosek niezgodny ze studium
54	07.05.2018	94	Darłowo 2	I	rozpatrzony - w granicach planu B7

55	15.05.2018	21/26	Darłowo 8	I	nierozpatrzone - w granicach planu 1C - wniosek niezgodny ze studium
56	18.05.2018	108/2,35/6	Darłowo 3	I	nierozpatrzone - w granicach planu 1C
57	21.05.2018	41/12,41/13,35/6	Darłowo 3	I	nierozpatrzone - w granicach planu 1C
58	24.05.2018	41,30/4,10	Darłowo 8	I	nierozpatrzone - w granicach planu 1E - wniosek niezgodny ze studium
59	06.06.2018	strefac27u	Darłowo 14	M/U	nierozpatrzone - w granicach planu 1D - częściowo w granicach projektowanego planu nr 3
60	28.06.2018	90/1,90/2	Darłowo 3	UT	nierozpatrzone - w granicach planu 1C
61	29.06.2018	1/12,91/8,	Darłowo 3	I	nierozpatrzone - w granicach planu 1C
62	29.06.2018	91/54	Darłowo 3	I	nierozpatrzone - w granicach planu 1C
63	11.07.2018	1/12,91/8,91/62	Darłowo 3	M	nierozpatrzone - w granicach planu 1C
64	11.07.2018	91/54	Darłowo 3	I	nierozpatrzone - w granicach planu C11
65	16.07.2018	40/2	Darłowo 3	ULT	nierozpatrzone - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
66	27.07.2018	6/75,6/76	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzone - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
67	08.08.2018	9/4	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzone - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
68	10.08.2018	10/4	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzone - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
69	20.08.2018	10/5	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzone - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium

70	23.08.2018	9/1	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
71	29.08.2018	10/4	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
72	05.09.2018	10/3	Darłowo 1	MN/U	rozpatrzony - w granicach planu B7
73	07.09.2018	142	Darłowo 2	I	rozpatrzony - w granicach planu C11
74	21.09.2018	40/2	Darłowo 3	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
75	27.09.2018	10/1	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
76	17.10.2018	9/4	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
77	17.10.2018	9/5	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
78	17.10.2018	10/1	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
79	17.10.2018	9/5	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
80	17.10.2018	9/3	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
81	17.10.2018	10/4	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium

82	17.10.2018	9/1	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
83	22.10.2018	489/2	Darłowo 10	I	nierozpatrzony - w granicach planu 1D
84	23.10.2018	125/16	Darłowo 9	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1A
85	29.10.2018	10/1	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
86	31.10.2018	10/3	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
87	19.11.2018	10/4	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
88	19.11.2018	9/3	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
89	19.11.2018	10/5	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
90	19.11.2018	10/3	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
91	27.11.2018	10/1	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
92	19.12.2018	32/2	Darłowo 16	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1E - wniosek niezgodny ze studium
93	31.12.2018	10/3	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
94	15.01.2019	87/4	Darłowo 2	I	rozpatrzony - w granicach planu B8



95	22.01.2019	8/1,8/2,5/2,20,22	Darłowo 6	M/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1C - wniosek niezgodny ze studium
96	24.01.2019	217	Darłowo 14	I	nierozpatrzony - w granicach planu 1E
97	05.02.2019	49	Darłowo 3	U	nierozpatrzony - w granicach planu 1C
98	06.02.2019	6/27	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
99	13.02.2019	19	Darłowo 3	M/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1C
100	20.02.2019	6/31	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
101	19.03.2019	6/26	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
102	21.03.2019	8/56,8/55,8/54	Darłowo 7	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1C - wniosek niezgodny ze studium
103	17.04.2019	6/157	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
104	24.04.2019	60/70	Darłowo 2	M/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1B
105	13.05.2019	280	Darłowo 13	I	nierozpatrzony - w granicach planu 16
106	24.05.2019	533	Darłowo 10	M/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1D
107	19.07.2019	10/1	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
108	31.07.2019	6/148	Darłowo 1	RM	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
109	08.08.2019	6/158	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium

110	27.09.2019	5/52	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
111	27.09.2019	9/31	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
112	07.10.2019	6/158	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
113	10.10.2019	9/3	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
114	14.10.2019	83/6,83/7,83/8,83/9,83/10,83/4	Darłowo 9	P/U	nierozpatrzony - w granicach planów 1A - wniosek niezgodny ze studium
115	14.10.2019	83/6,83/7,83/8,83/9,83/10,83/4	Darłowo 9	P/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1A - wniosek niezgodny ze studium
116	30.10.2019	6/161	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
117	31.01.2020	21/13	Darłowo 5	P/U	wniosek niezgodny ze studium - w granicach projektowanego planu nr 7
118	14.02.2020	74,73/2	Darłowo 11	MN	rozpatrzony - w granicach planu C13
119	09.03.2020	84/25	Darłowo 11	M/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1A
120	11.03.2020	220	Darłowo 13	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1A
121	11.03.2020	84/24	Darłowo 11	M/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1E - wniosek niezgodny ze studium
122	17.03.2020	10/5	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1A
123	20.03.2020	1/3	Darłowo 4	M/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium

124	23.03.2020	teren wzdłuż ul. Władysława IV w DarłóWKu zachodnim	Darłowo 2	I	nierozpatrzony - w granicach planu 1BMW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - wniosek niezgodny ze studium
125	23.03.2020	533	Darłowo 10	MW	nierozpatrzony - w granicach planów 1B,1B4 i rozpatrzony w granicach planu B7
126	26.03.2020	85/5	Darłowo 11	P/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1DMW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
127	09.06.2020	8/54,8/55,8/56,	Darłowo 7	I	nierozpatrzony - w granicach planu 1A
128	17.06.2020	6/105,6/106	Darłowo 1	M/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1C - wniosek niezgodny ze studium
129	26.06.2020	32/2	Darłowo 16	MN/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
130	24.07.2020	11,54/3	Darłowo 5	I	nierozpatrzony - w granicach planu 1E- wniosek niezgodny ze studium
131	30.07.2020	7/6	Darłowo 14	I	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
132	07.09.2020	10/4	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1C - wniosek niezgodny ze studium
133	11.09.2020	64	Darłowo 8	MN	nierozpatrzony - w granicach planu 1E
134	22.09.2020	18/22	Darłowo 3	I	nierozpatrzony - w granicach planu 1E
135	22.09.2020	7/3,7/5	Darłowo 14	I	nierozpatrzony - w granicach planu 1C
136	24.09.2020	196	Darłowo 2	I	nierozpatrzony - w granicach planu 1E - wniosek niezgodny ze studium
137	06.12.2020	12/1	Darłowo 6	I	nierozpatrzony - w granicach planu 1B
138	20.01.2021	37	Darłowo 7	I	nierozpatrzony - w granicach planu 1C

139	08.02.2021	85/5	Darłowo 11	P/U	nierozpatrzone - w granicach planu 1A
140	15.02.2021	64	Darłowo 8	ULT	nierozpatrzone - w granicach planu 1E
141	15.03.2021	201/23	Darłowo 13	I	rozpatrzone - w granicach planu E6
142	19.04.2021	179/3	Darłowo 9	MW	rozpatrzone - w granicach planu D4
143	20.04.2021	179/2	Darłowo 1	MW	rozpatrzone - w granicach planu D5
144	21.04.2021	179/5	Darłowo 9	MW	rozpatrzone - w granicach planu D6
145	21.04.2021	179/1,179/4	Darłowo 9	I	nierozpatrzone - w granicach planu 1B1
146	22.04.2021	11/1,10,9/1,358	Darłowo 2	UT	nierozpatrzone - w granicach planu 1B
147	24.05.2021	12/7,12/8,5/22,5/23	Darłowo 3	I	rozpatrzone w granicach planu C10
148	24.05.2021	214	Darłowo 13	M/U	nierozpatrzone - w granicach planu 1E - wniosek niezgodny ze studium
149	28.05.2021	18/22	Darłowo 3	I	nierozpatrzone - w granicach planu 1C
150	31.05.2021	170/1	Darłowo 2	I	rozpatrzone - w granicach planu B7
151	11.06.2021	18/16	Darłowo 3	I	nierozpatrzone - w granicach planu 1C
152	14.06.2021	100/1,100/2	Darłowo 3	I	nierozpatrzone - w granicach planu 1C
153	17.06.2021	112/140,112/155,112/156	Darłowo 14	MN/U	nierozpatrzone - w granicach planu 1E - wniosek niezgodny ze studium
154	25.06.2021	100/3,100/4,100/2	Darłowo 3	I	nierozpatrzone - w granicach planu 1C
155	12.07.2021	30/7,30/10obr.11,83/6,83/4obr.9	Darłowo 9	I	nierozpatrzone - w granicach planu 1A - wniosek niezgodny ze studium
156	21.07.2021	27	Darłowo 8	UT	nierozpatrzone - w granicach planu 1E - wniosek niezgodny ze studium

157	09.09.2021	84/11,84/12,84/39,84/41,84/42,84/56,84/57	Darłowo 9	I	nierozpatrzony - w granicach planu 1A
158	27.09.2021	34	Darłowo 11	I	nierozpatrzony - w granicach planu 1A
159	14.10.2021	7/2	Darłowo 15	UT	nierozpatrzony - w granicach planu 1E - wniosek niezgodny ze studium
160	14.10.2021	914	Darłowo 1	I	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
161	21.10.2021	6/166	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
162	26.10.2021	173/4,173/3,66,67/3,172	Darłowo 9	M/U	rozpatrzony - w granicach planu D4
163	26.10.2021	6/165	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
164	03.11.2021	6/166	Darłowo 1	UT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
165	09.11.2021	6/163	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
166	15.11.2021	109/12	Darłowo 12	MN/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1A
167	15.11.2021	67/6,67/1	Darłowo 9	M	rozpatrzony - w granicach planu D4
168	15.11.2021	6/163	Darłowo 1	UT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B -- wniosek niezgodny ze studium
169	15.11.2021	6/165	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
170	02.12.2021	21/4	Darłowo 8	I	nierozpatrzony - w granicach planu 1C
171	06.12.2021	100/2	Darłowo 11	I	nierozpatrzony - w granicach planu 1A - wniosek niezgodny ze studium

172	04.01.2022	72/2	Darłowo 9	I	nierozpatrzony - w granicach planu 1A - wniosek niezgodny ze studium
173	10.01.2022	100/1	Darłowo 11	I	nierozpatrzony - w granicach planu 1A - wniosek niezgodny ze studium
174	24.01.2022	63/1	Darłowo 13	I	nierozpatrzony - w granicach planu 1D
175	08.02.2022	195/2	Darłowo 2	I	nierozpatrzony - w granicach planu 1B
176	14.03.2022	10/5	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
177	14.03.2022	916	Darłowo 1	ULT	nierozpatrzony - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
178	15.03.2022	91/23	Darłowo 3	M/U	w granicach projektowanego planu nr 6
179	12.04.2022	26/13	Darłowo 15	UT	nierozpatrzony - w granicach planu 1E - wniosek niezgodny ze studium
180	05.05.2022	39/7,39/10,39/13,39/15	Darłowo 5	U	w granicach projektowanego planu nr 5
181	24.05.2022	26	Darłowo 8	MN/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1E
182	08.08.2022	91/36,91/37,91/38,91/39,91/40,1/19	Darłowo 3	MW/I	nierozpatrzony - w granicach planu 1C
183	25.10.2022	8/91	Darłowo 7	M/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1C - wniosek niezgodny ze studium
184	26.10.2022	8/54,8/55,8/56	Darłowo 7	UT	nierozpatrzony - w granicach planu 1C
185	28.10.2022	8/89	Darłowo 7	M/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1C - wniosek niezgodny ze studium
186	28.10.2022	8/17	Darłowo 7	M/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1C - wniosek niezgodny ze studium

<b>187</b>	02.11.2022	8/66	Darłowo 7	M/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1C - wniosek niezgodny ze studium
<b>188</b>	02.11.2022	8/67	Darłowo 7	M/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1C - wniosek niezgodny ze studium
<b>189</b>	07.11.2022	8/90	Darłowo 7	M/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1C - wniosek niezgodny ze studium
<b>190</b>	07.11.2022	8/22	Darłowo 7	M/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1C - wniosek niezgodny ze studium
<b>191</b>	07.11.2022	8/37,8/38	Darłowo 7	M/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1C - wniosek niezgodny ze studium
<b>192</b>	07.11.2022	8/65	Darłowo 7	M/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1C - wniosek niezgodny ze studium
<b>193</b>	08.11.2022	8/20,8/21	Darłowo 7	M/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1C - wniosek niezgodny ze studium
<b>194</b>	09.11.2022	8/85,8/86	Darłowo 7	M/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1C - wniosek niezgodny ze studium
<b>195</b>	14.11.2022	8/84	Darłowo 7	M/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1C - wniosek niezgodny ze studium
<b>196</b>	14.11.2022	8/43,8/44	Darłowo 7	M/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1C - wniosek niezgodny ze studium
<b>197</b>	14.11.2022	8/83	Darłowo 7	M/U	nierozpatrzony - w granicach planu 1C - wniosek niezgodny ze studium

198	18.11.2022	8/42	Darłowo 7	M/U	nierozpatrzone - w granicach planu 1C - wniosek niezgodny ze studium
199	25.11.2022	43/7,57/2	Darłowo 3	MN/U	nierozpatrzone - w granicach planu 1C
200	29.11.2022	8/11	Darłowo 7	M/U	nierozpatrzone - w granicach planu 1C - wniosek niezgodny ze studium
201	29.11.2022	8/10	Darłowo 7	M/U	nierozpatrzone - w granicach planu 1C - wniosek niezgodny ze studium
202	30.11.2022	45	Darłowo 8	I	nierozpatrzone - w granicach planu 1E
203	08.12.2022	8/8	Darłowo 7	M/U	nierozpatrzone - w granicach planu 1C
204	08.12.2022	8/19	Darłowo 7	M/U	nierozpatrzone - w granicach planu 1C - wniosek niezgodny ze studium
205	10.01.2023	27/70	Darłowo 6	M/U	nierozpatrzone - w granicach planu 1C
206	10.01.2023	59/6	Darłowo 6	M/U	nierozpatrzone - w granicach planu 1C
207	10.01.2023	29/21,29/22,29/23,29/24	Darłowo 6	MN/U	nierozpatrzone - w granicach planu 1C
208	19.01.2023	8/78	Darłowo 7	M	nierozpatrzone - w granicach planu 1C - wniosek niezgodny ze studium
209	27.02.2023	8/54,8/55,8/56	Darłowo 7	UT	nierozpatrzone - w granicach planu 1C
210	23.03.2023	85/5	Darłowo 11	P/U	nierozpatrzone - w granicach planu 1A
211	23.03.2023	42/8,45	Darłowo 8	I	nierozpatrzone - w granicach planu 1E
212	23.03.2023	42/4,42/5,42/8	Darłowo 8	I	nierozpatrzone - w granicach planu 1E
213	24.03.2023	16/1,15/3	Darłowo 2	U	nierozpatrzone - w granicach planu 1B
214	27.03.2023	6/122	Darłowo 1	UT	nierozpatrzone - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium



215	28.03.2023	8/23	Darłowo 7	ULT	nierozpatrzone - w granicach planu 1C
216	12.04.2023	6/180,6/181,6/182,6/183	Darłowo 1	UT	nierozpatrzone - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
217	12.04.2023	6/176,6/177,6/178,6/179	Darłowo 1	UT	nierozpatrzone - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
218	25.05.2023	4/1	Darłowo 17	MN/U	nierozpatrzone - w granicach planu 1E - wniosek niezgodny ze studium
219	28.06.2023	6/180,6/181,6/182,6/183	Darłowo 1	UT	nierozpatrzone - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
220	28.06.2023	6/176,6/177,6/178,6/179	Darłowo 1	UT	nierozpatrzone - w granicach planu 1B - wniosek niezgodny ze studium
221	04.07.2023	162/5,162/6,162/9	Darłowo 9	I	nierozpatrzone - w granicach planu 1A
222	11.07.2023	57/5,57/6	Darłowo 2	I	nierozpatrzone - w granicach planu 1B4
223	24.07.2023	73/4,78/1,78/6,78/8,78/10	Darłowo 11	U	w granicach projektowanego planu nr 8
224	11.09.2023	3/122	Darłowo 7	I	nierozpatrzone - w granicach planu 1C
225	11.09.2023	3/118,3/119	Darłowo 7	I	nierozpatrzone - w granicach planu 1C
226	11.09.2023	3/120,3/121	Darłowo 7	I	nierozpatrzone - w granicach planu 1C

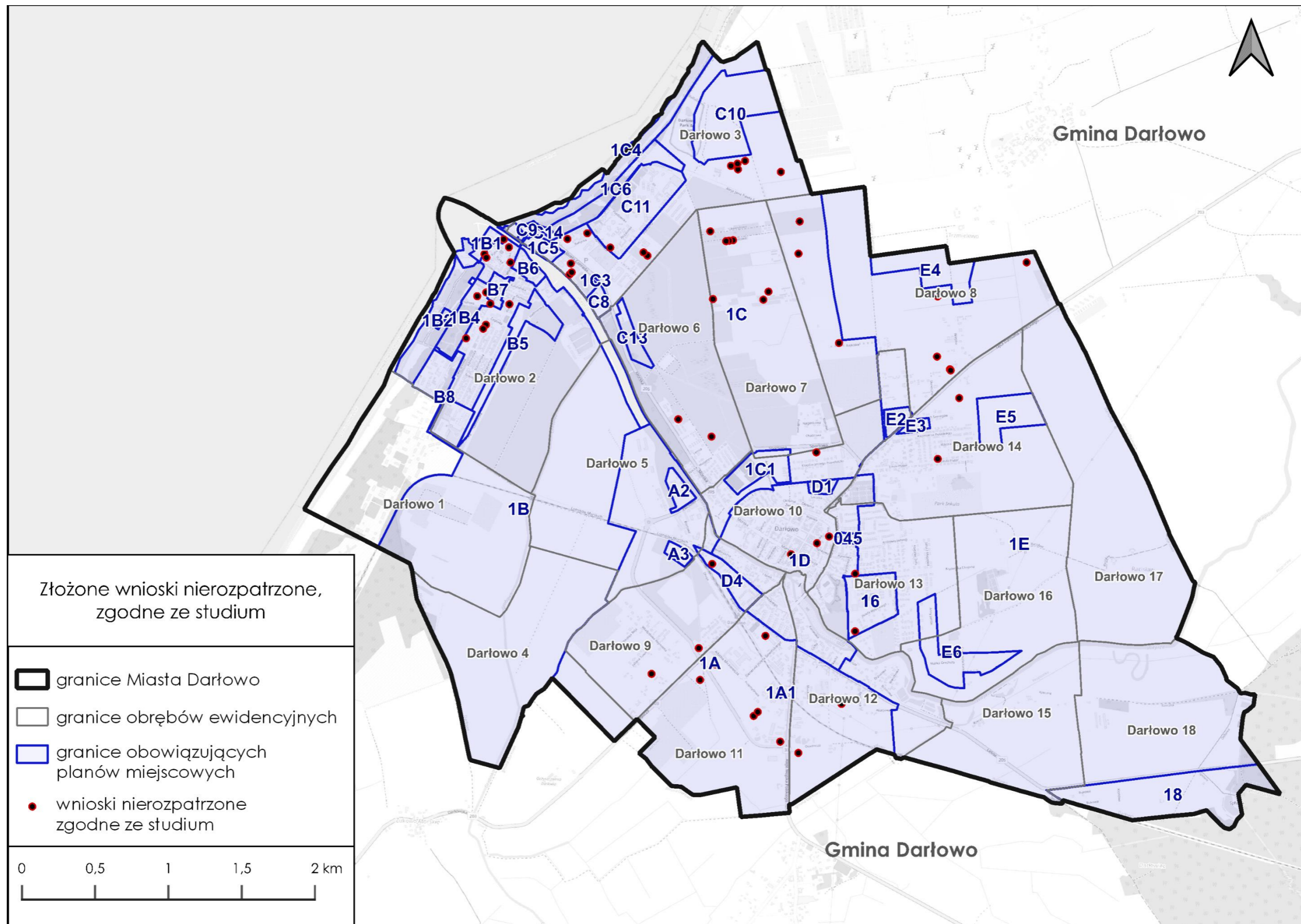
Źródło: Opracowanie własne na podstawie analizy rejestrów sporządzonych w Urzędzie Miejskim w Darłowie.

W analizowanym okresie złożono w Urzędzie Miejskim w Darłowie (poza procedurami planistycznymi) 226 wniosków o zmianę dokumentów planistycznych. Miasto rozpatrzyło w ramach nowych planów miejscowych 22 z 226 złożonych wniosków (zaznaczone w tabeli na zielono). 9 wniosków jest obecnie rozpatrywanych w ramach rozpoczętych procedur planistycznych (zaznaczone w tabeli na szaro). 195 wniosków nie zostało do tej pory rozpatrzonych w procedurze planistycznej, jednakże należy zauważyć, że tylko 73 z nich jest zgodnych lub częściowo zgodnych z ustaleniami studium (zaznaczone w tabeli na żółto). Pozostałe wnioski (122 sztuki) są niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium (zaznaczone w tabeli na białym). Uwzględnienie tej części wniosków wymagałoby zmiany studium, a ta zmiana nie jest aktualnie możliwa ze względu na reformę systemu

planowania przestrzennego. Wyniki analizy dotyczące studium należy wziąć pod uwagę przy realizacji planu ogólnego.

Poniżej zaprezentowana rycina ukazuje wnioski dotychczas nierozpatrzone, które są zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta. Są to wnioski, które powinny być rozpatrywane w pierwszej kolejności, gdyż istnieje duże prawdopodobieństwo możliwości uwzględnienia takiego wniosku w procedurze sporządzania nowego planu. Najwięcej takich wniosków zostało złożonych w obrębach nr 3 (15 wniosków), nr 2 (13 wniosków), nr 7 i 8 (po 10 wniosków) oraz nr 11 (7 wniosków). Liczba złożonych wniosków wykazuje, że ustalenia planów obowiązujących w wyżej wskazanych obrębach mogą być niedostosowane do potrzeb mieszkańców. W związku z tym rekomenduje się systematyczną zmianę tych dokumentów, poprzedzoną szczegółową analizą możliwości uwzględnienia danego wniosku.

Ponadto, duża część wniosków (65 sztuk) dotyczy terenów położonych w sąsiedztwie terenów wojskowych w obrębie nr 1. Na tych terenach rozwija się już zabudowa letniskowa często o charakterze tymczasowym, nietrwałym, jako samowola budowlana. W aktualnie procedowanej zmianie studium uwarunkowań i kierunków, jako kierunek rozwoju na tym terenie proponuje się rozwój zabudowy usługowej, jednakże takie rozwiązanie wymaga uzgodnienia z wojskowym centrum rekrutacji, regionalną dyrekcją ochrony środowiska oraz regionalnym zarządem gospodarki wodnej. W związku z tym, nie przesądzono jeszcze o ostatecznym kierunku rozwoju zabudowy w tym rejonie, niemniej jednak, w przypadku uchwalenia studium w zaproponowanym kształcie, powstanie możliwość sporządzenia planu miejscowego na tym obszarze uwzględniającego złożone wnioski.



Ryc.8. Złożone wnioski nierozpatrzone, zgodne ze studium.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie analizy rejestrów sporządzonych w Urzędzie Miejskim w Darłowie.

## 8. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy

Na terenie miasta Darłowo nie występuje problem nadmiernego wydawania decyzji o warunkach zabudowy z racji prawie całkowitego pokrycia powierzchni Miasta planami miejscowymi. W związku z powyższym odstąpiono od przeprowadzania analizy decyzji o warunkach zabudowy.

## 9. Analiza wydanych pozwoleń na budowę

Analiza pozwoleń na budowę umożliwia identyfikację obszarów, w których istnieje większe lub mniejsze zainteresowanie inwestycyjne. Osoby posiadające prawo do nieruchomości i posiadające konkretne plany inwestycyjne występują o pozwolenie na budowę. Otrzymanie takiego pozwolenia zazwyczaj kończy się realizacją zabudowy na danej działce. Celem niniejszej analizy jest porównanie rzeczywistego ruchu inwestycyjnego z ustaleniami dokumentów planistycznych.

W analizowanym okresie średnia roczna liczba wydawanych pozwoleń na budowę wynosiła około 34. Należy zaznaczyć, że w poniższych obliczeniach uwzględniono tylko pozwolenia dotyczące nowej zabudowy, a nie uwzględniono pozwoleń na rozbudowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków. Szczegółowe informacje dotyczące liczby pozwoleń na budowę wydawanych w poszczególnych latach przedstawione są w tabelach numer 13 i 14. Dane z 2023 roku zostały przedstawione z 11 miesięcy, nie uwzględniając miesiąca grudnia z racji na datę sporządzania opracowania.

Tab. 13. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2016 – 2023 w granicach miasta Darłowo.

ROK	M/U	MN	MW	MG	MW/U	MU	U	UT	P	M	RM	MN/U	Suma
2016		8						7		1			16
2017	3	24	1		1		3	7				1	40
2018		16					2	3		1		1	23
2019	2	25	1		1	1	2	6					38
2020	1	23	2				2	7			2	1	38
2021		35	2					6			1	1	45
2022	2	27	3	1				7	1	2			43
2023		11	3	1	1		1	11				2	30
Suma	8	169	12	2	3	1	10	54	1	4	3	6	273

Źródło: Opracowanie własne na podstawie rejestru pozwoleń na budowę udostępnionych przez Urząd Miejski w Darłowie.

Poniższa tabela prezentuje dane o wydanych pozwoleniach na budowę w podziale na obręb i rodzaj zabudowy.

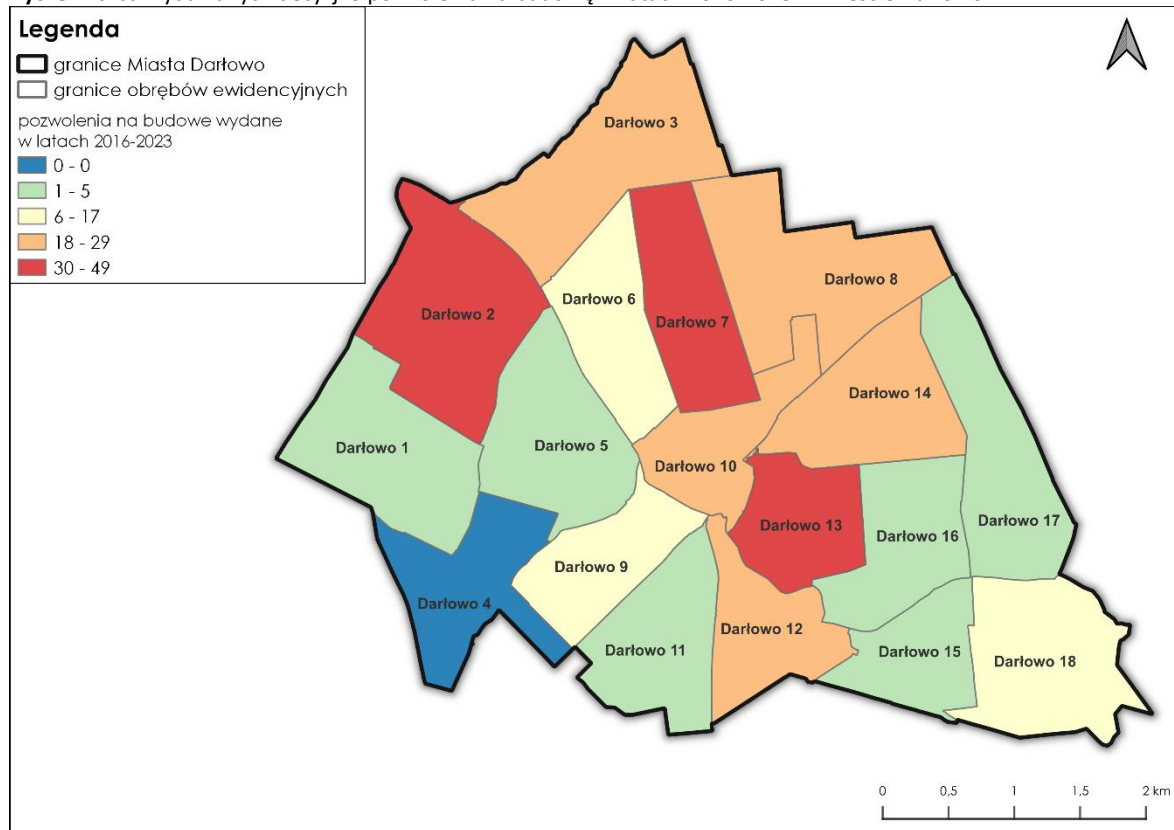
**Tab. 14.** Pozwolenia na budowę w latach 2016-2023 wg obrębów i rodzajów zabudowy**(M/U** – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, **U** – zabudowa usługowa, **MW**- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, **RM** – zabudowa zagrodowa, **P** – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny,

Obręb	M	M/U	MG	MN	MN/U	MU	MW	MW/U	P	RM	U	UT	Suma
Darłowo 1												1	1
Darłowo 2	2	2		6	3		1				1	15	30
Darłowo 3		2		1			5	2			2	12	24
Darłowo 5											1		1
Darłowo 6		1		5	1		1					3	11
Darłowo 7				17								18	35
Darłowo 8				16	1					1		3	21
Darłowo 9			1	5								1	7
Darłowo 10	1	1		16		1	3	1			4		27
Darłowo 11				1					1		1		3
Darłowo 12				20									20
Darłowo 13		1		47			1						49
Darłowo 14	1	1		17							1	1	21
Darłowo 15				2						1			3
Darłowo 16			1	2			1			1			5
Darłowo 17				1	1								2
Darłowo 18				13									13
<b>Suma</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>169</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>54</b>	<b>273</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie rejestru pozwoleń na budowę udostępnionych przez Urząd Miejski w Darłowie.

Zdecydowanie największa liczba pozwoleń na budowę została wydana w obrębie Darłowo 13 – 49 pozwoleń. Na drugim miejscu znalazło się Darłowo 7 – 35 pozwoleń, a na trzecim Darłowo 2 z wynikiem 30 pozwoleń. W analizowanym okresie nie wydano żadnego pozwolenia na budowę w obrębie Darłowo 4. Poniższe rycina pokazuje liczbę wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2016-2023 w mieście Darłowo w podziale na obręby.

Ryc. 8. Liczba wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2016-2023 w Mieście Darłowo.



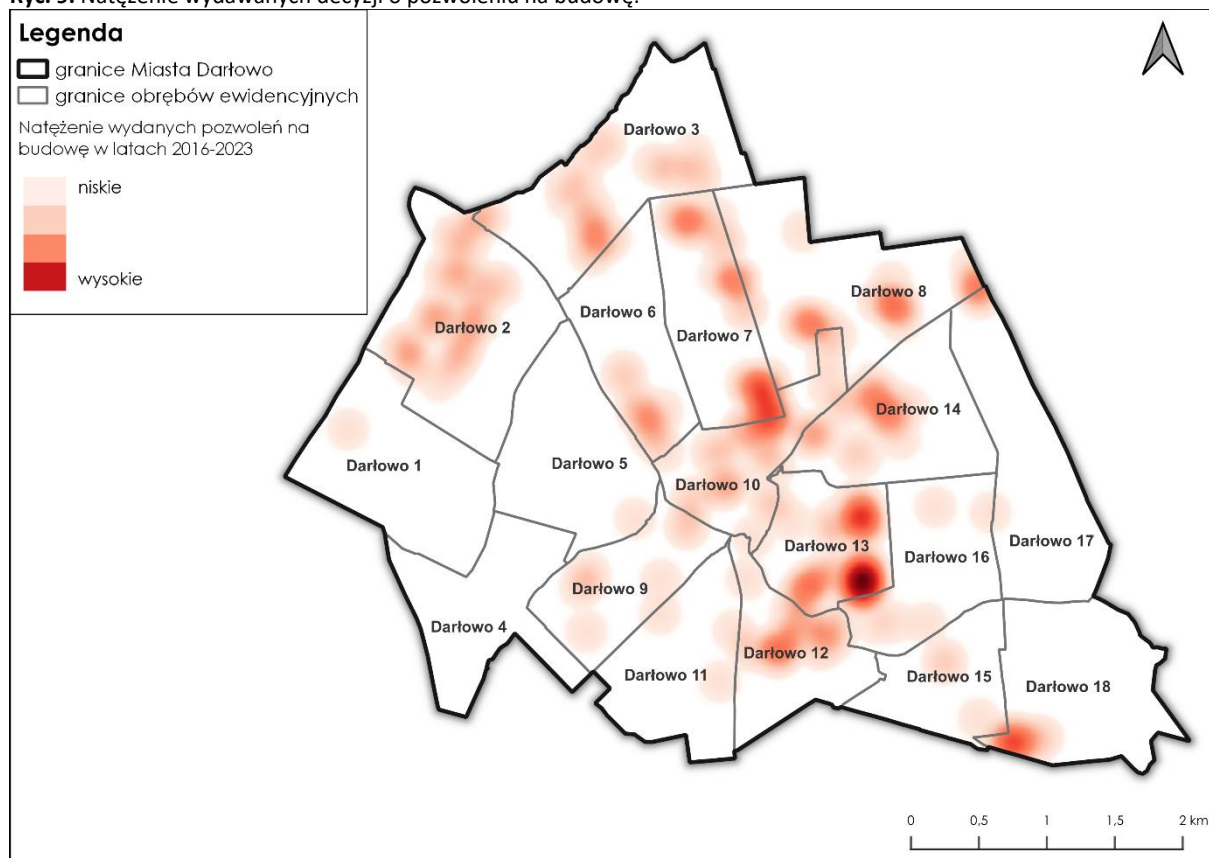
Źródło: Opracowanie własne na podstawie pozwoleń na budowę udostępnionych przez Urząd Miejski w Darłowie.

Pod względem funkcji, jakiej dotyczyły wydane pozwolenia, zdecydowanie dominowała zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Zestawiając dane o podaży działek budowlanych w obowiązujących planach miejscowych z danymi dotyczącymi wydawanych pozwoleń na budowę, możemy określić ile lat potrzeba na zabudowanie wszystkich działek wyznaczonych przez plany. Dla przykładu w mieście Darłowo średnia liczba wydawanych pozwoleń na budowę dla zabudowy mieszkaniowej (z uwzględnieniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowo-usługowej) wynosi 25 pozwoleń rocznie. Zgodnie z danymi zawartymi w podrozdziale 6.3, rezerwa działek o takiej funkcji wynosi 888 działek, co oznacza, że przy obecnym tempie wydawanych pozwoleń na budowę potrzeba ok. 35 lat na ich zabudowę. Powyższe wyliczenia należy traktować czysto poglądowo, ponieważ liczba działek budowlanych może się zmieniać w zależności od dokonywanych podziałów, podobnie jak tempo wydawania pozwoleń na budowę. Ww. szacunki nie biorą także pod uwagę procesów demograficznych, które w Mieście będą istotnie wpływać na wykorzystanie rezerw pod zabudowę.

Poniższa mapa prezentuje, na których obszarach wydano najwięcej pozwoleń na budowę w analizowanym okresie. Jest to tzw. mapa ciepła, która przedstawia wizualizację liczby pozwoleń na budowę za pomocą natężenia tego zjawiska w danym obszarze.

Ryc. 9. Natężenie wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę.



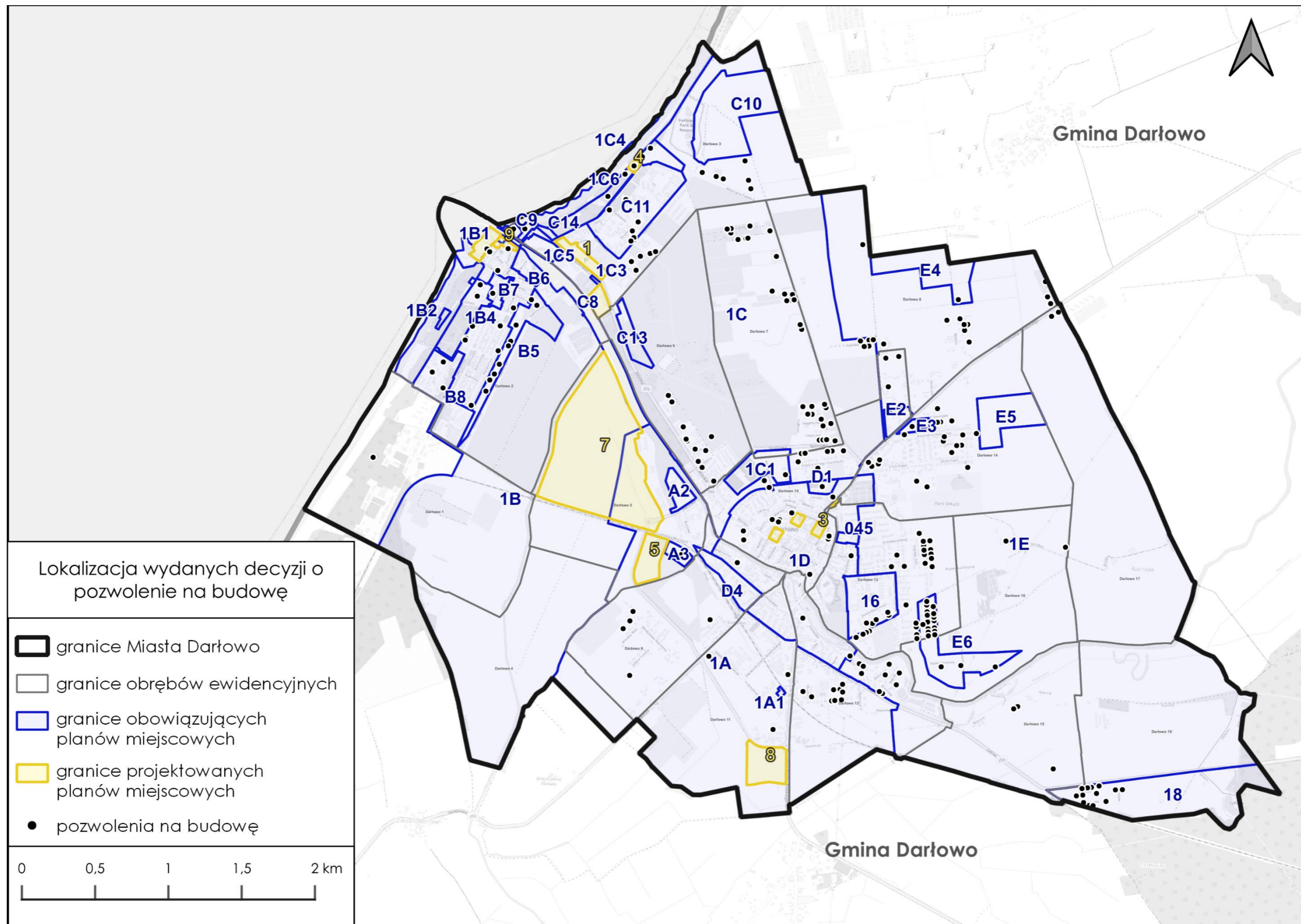
Źródło: Opracowanie własne na podstawie pozwoleń na budowę udostępnionych przez Urząd Miejski w Darłowie.

Spośród 273 wydanych pozwoleń na budowę tylko 1 z nich dotyczyło terenów zlokalizowanych poza granicami obowiązujących planów miejscowych. Z punktu widzenia kształtowania ładu przestrzennego, tak wysoki wskaźnik jest bardzo korzystnym zjawiskiem.

Analiza pozwoleń na budowę wykazuje, że z uwagi na duże pokrycie Miasta planami miejscowymi, nie występuje problem niekontrolowanej presji inwestycyjnej. Z tego powodu, nie wskazuje się obszarów wymagających uchwalenia nowych planów miejscowych w miejscach wydawanych pozwoleń na budowę. Niemniej jednak, należy na bieżąco kontrolować sytuację w tym zakresie.

Poniższa mapa prezentuje lokalizacje wydanych pozwoleń.





Ryc. 10. Wydane pozwolenia na budowę w odniesieniu do obowiązujących planów miejscowych.  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie pozwoleń na budowę udostępnionych przez Urząd Miejski w Darłowie.

## **10. Wnioski z przeprowadzonej analizy oraz propozycja wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Podstawowym zadaniem planowania przestrzennego jest z jednej strony stymulowanie rozwoju inwestycyjnego, a z drugiej ochrona przestrzeni i jej walorów przed nadmiernym, czy też chaotycznym rozwojem zabudowy. Motywem przewodnim w działaniach związanych z planowaniem przestrzennym powinien być zrównoważony rozwój. Należy dążyć do tworzenia zwartych i wielofunkcyjnych obszarów zabudowy, dla których łatwiej zapewnić zaplecze infrastrukturalne oraz komunikację. Podaż terenów budowlanych powinna być dostosowana do popytu. Z całą pewnością łatwiej jest to osiągnąć posiadając aktualne studium oraz obowiązujące plany miejscowe wszędzie tam, gdzie istnieje większe zainteresowanie rozwojem zabudowy.

### **Niniejsza analiza wykazała:**

1. Pierwsze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo, przyjęte zostało uchwałą Rady Miasta Darłowo uchwałą nr XXIII/200/96 z dnia 24 maja 1996 r. Zostało ono opracowane w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Następne studium zostało już opracowane na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nowe studium przyjęto uchwałą nr XLVII/445/06 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 27 marca 2006 r. Kolejna zmiana Studium nastąpiła w wyniku przyjęcia zmiany tego opracowania przez Radę Miejską dnia 8 lutego 2010r. uchwałą nr XLI/360/10, które jest dokumentem obowiązującym na dzień sporządzenia niniejszej analizy.

Maksymalnie do końca 2025 roku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta pełni kluczową rolę jako główny dokument określający politykę przestrzenną.

Analiza wykazała brak aktualności studium w poniższym zakresie:

- aktualizacji uwarunkowań związanej z wyłączeniem terenów zamkniętych, zmianami w zagospodarowaniu terenów oraz realizacją infrastruktury drogowej,
- aktualizacji uwarunkowań konserwatorskich w oparciu Gminną Ewidencję Zabytków i Program opieki nad zabytkami Gminy Miasto Darłowo na lata 2023-2026,
- aktualizacji uwarunkowań w oparciu o aktualne dane statystyczne oraz wynikające z ustaleń zawartych w wewnętrznych oraz regionalnych dokumentach planistycznych,
- przebiegu granic form ochrony przyrody,
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- stref lotniczych.

Powyższe uwarunkowania nie są zagadnieniami, które wymagają pilnej aktualizacji tego dokumentu, ponieważ każdorazowo są one indywidualnie badane na etapie sporządzania planów miejscowych, a także na późniejszych etapach realizacji inwestycji, w tym przy pozwoleniu na budowę. Ponadto, część z wyżej wymienionych uwarunkowań, w tym w szczególności obszary szczególnego zagrożenia powodzią, są uwarunkowaniami bardzo często zmienianymi (aktualizowanymi), wobec czego utrudnione jest zachowanie aktualności w tym zakresie w dokumentach planistycznych.

Obowiązujące studium, oprócz wyżej wskazanych kwestii, nie posiada także bilansu zagospodarowania terenu. Bilans zagospodarowania terenu ma na celu określenie potrzeb i możliwości rozwoju Miasta, w tym dostosowanie powierzchni terenów ukierunkowanych do lokalizacji zabudowy do faktycznych potrzeb w tym zakresie. Bilans pozwoli ocenić, czy obowiązujące studium określa we właściwy sposób kierunek rozwoju.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta jest w trakcie zmiany. Obecnie prowadzone są dwie procedury dotyczące zmiany studium. Pierwsza procedura dotyczy zmiany w zakresie obszaru całego Miasta, która jest na etapie opiniowania i uzgadniania z właściwymi instytucjami. Druga procedura dotyczy niewielkiego fragmentu Miasta, położonego w rejonie terenów portowych. Jej celem jest wykorzystanie terenu do obsługi inwestycji prowadzonych na terenach morskich (elektrowni wiatrowych na morzu). Druga procedura jest już po opiniowaniu i uzgadnianiu z właściwymi instytucjami. Wyżej wskazane zmiany studium będą uwzględniać wszystkie wyżej wymienione braki aktualności.

Ponadto, zgodnie z reformą planowania przestrzennego, która weszła w życie 24 września 2023 roku, studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostaną zastąpione planami ogólnym. Zgodnie z przepisami przejściowymi nowej ustawy studia uwarunkowań zachowają moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, ale nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r. W obecnym stanie prawnym, nie ma już możliwości przystąpienia do zmiany obowiązującego studium zagospodarowania przestrzennego (z wyjątkiem lokalizacji celu publicznego oraz lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju). Ustawodawca nałożył na gminy obowiązek uchwalenia planu ogólnego do 31 grudnia 2025 roku. W planie ogólnym należy uwzględnić aktualizację uwarunkowań wskazanych powyżej.

Jak wskazano w powyższym akapicie, nie ma możliwości przystąpienia do sporządzania studium, jednakże ustawodawca daje możliwość ukończenia trwających procedur dotyczących studium, które dotarły do etapu opiniowania i uzgadniania przed 24 września 2023 roku. W związku z tym istnieje możliwość ukończenia procedowanych zmian studium. Po uchwaleniu procedowanych zmian studium, będą one stanowić podstawę do sporządzania planów miejscowych maksymalnie do końca

2025 roku. Po tym terminie studia powinny zostać zastąpione planami ogólnymi, zgodnie z założeniami reformy planowania przestrzennego.

2. W Mieście obowiązuje **36 planów miejscowych** (stan na 14.12.2023r.). Łącznie zajmują one powierzchnię ok. **1945 ha**, co **wynosi aż ok. 95,8%** (obliczenia własne) powierzchni Miasta.
3. Od czasu przyjęcia uchwały w sprawie poprzedniej oceny aktualności, tj. od grudnia 2016 roku, Rada Miejska uchwaliła **18** nowych planów miejscowych [plany oznaczone numerami w kolumnie „Lp.” **od 19 do 36** w tabeli nr 3]. W wyniku tych działań wskaźnik pokrycia Miasta planami nie zwiększył się, gdyż uchwalone plany pokrywały się z już obowiązującymi planami. Nowo uchwalone zmiany planów pokrywają powierzchnie około **130 ha**, co stanowi ok. **6,7%** całkowitej powierzchni obowiązujących planów miejscowych.

Jest to bardzo dobry wynik, świadczący o dużym zaangażowaniu w rozwój gospodarki przestrzennej Miasta. Duży procent pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przyczynia się do zrównoważonego gospodarowania przestrzenią.

4. Miasto prowadzi aktualnie 9 procedur sporządzenia projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (stan na 14.12.2023r.). Wszystkie procedowane plany stanowią częściową lub jak w przypadku planu **Lp. 2**, prawie całkowitą zmianę obowiązujących już planów miejscowych. Ich powierzchnia całkowita to ok. **78,7 ha**, co stanowi ok. **4%** całkowitej powierzchni obowiązujących planów miejscowych.
5. W mieście Darłowo w obowiązujących planach miejscowych zlokalizowanych jest ok. **640** działek budowlanych wolnych do zagospodarowania pod funkcję mieszkaniową jednorodziną lub mieszkaniową jednorodziną z funkcją usługową. Zakładając, że każdą taką działkę zasiedlą 3 osoby, można stwierdzić, że rezerwa terenów mieszkaniowych pozwala na przyjęcie ok. **1,9 tys.** nowych mieszkańców w zabudowie jednorodzinnej. Ponadto, w Mieście jest **ok. 245** niezagospodarowanych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w tym zabudowę wielorodziną z dopuszczeniem funkcji usługowej, co dodatkowo znacząco podwyższa wynik możliwej rezerwy terenów mieszkaniowych.

Na podstawie tej uproszczonej analizy (rozszerzona powinna zostać wykonana na potrzeby bilansu zagospodarowania terenu) można przyjąć, że Miasto posiada **umiarkowaną rezerwę terenów mieszkaniowych w planach miejscowych**.

6. W analizowanym okresie złożono w Urzędzie Miejskim w Darłowie (poza procedurami planistycznymi) **226** wniosków o zmianę dokumentów planistycznych. Miasto rozpatrzyła w ramach nowych planów miejscowych **22 z 226** złożonych wniosków. **9** wniosków jest obecnie rozpatrywanych w ramach rozpoczętych

procedur planistycznych. **195** wniosków nie zostało do tej pory rozpatrzonych w procedurze planistycznej, jednakże należy zauważyć, że **tylko 73** z nich jest zgodnych lub częściowo zgodnych z ustaleniami studium. Pozostałe wnioski (**122 sztuki**) są niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium. Uwzględnienie tej części wniosków wymagałoby zmiany studium, a ta zmiana nie jest aktualnie możliwa ze względu na reformę systemu planowania przestrzennego. Wyniki analizy dotyczące studium należy wziąć pod uwagę przy realizacji planu ogólnego.

Wnioski, które nie zostały do tej pory rozpatrzone, a są zgodnie lub częściowo zgodne z ustaleniami studium, powinny być rozpatrywane w pierwszej kolejności, gdyż istnieje duże prawdopodobieństwo możliwości uwzględnienia takiego wniosku w procedurze sporządzania nowego planu. Najwięcej takich wniosków zostało złożonych w obrębach nr 3 (15 wniosków), nr 2 (13 wniosków), nr 7 i 8 (po 10 wniosków) oraz nr 11 (7 wniosków). Liczba złożonych wniosków wykazuje, że ustalenia planów obowiązujących w wyżej wskazanych obrębach mogą być niedostosowane do potrzeb mieszkańców. W związku z tym rekomenduje się systematyczną zmianę tych dokumentów, poprzedzoną szczegółową analizą możliwości uwzględnienia danego wniosku.

Ponadto, duża część wniosków (65 sztuk) dotyczy terenów położonych w sąsiedztwie terenów wojskowych w obrębie nr 1. Na tych terenach rozwija się już zabudowa letniskowa często o charakterze tymczasowym, nietrwałym, jako samowola budowlana. W aktualnie procedowanej zmianie studium uwarunkowań i kierunków, jako kierunek rozwoju na tym terenie proponuje się rozwój zabudowy usługowej, który został uzgodniony z wojskowym centrum rekrutacji, regionalną dyrekcją ochrony środowiska oraz regionalnym zarządem gospodarki wodnej. W związku z tym, w przypadku uchwalenia studium, powstanie możliwość sporządzenia planu miejscowego na tym obszarze uwzględniającego złożone wnioski.

7. Średnia liczba wydawanych pozwoleń na budowę w analizowanym okresie wyniosła ok. **34** pozwoleń rocznie. Zdecydowanie największa liczba pozwoleń na budowę została wydana w obrębie **Darłowo 13 – 49** pozwoleń. Na drugim miejscu znalazło się **Darłowo 7 – 35** pozwoleń, a na trzecim **Darłowo 2** z wynikiem **30** pozwoleń. W analizowanym okresie nie wydano żadnego pozwolenia na budowę w obrębie Darłowo 4.

Należy podkreślić, że spośród 273 wydanych pozwoleń na budowę **tylko 1** z nich dotyczyło terenów zlokalizowanych poza granicami obowiązujących planów miejscowych. Z punktu widzenia kształtowania ładu przestrzennego, tak wysoki wskaźnik jest bardzo korzystnym zjawiskiem.

Analiza pozwoleń na budowę wykazuje, że z uwagi na duże pokrycie Miasta planami miejscowymi, nie występuje problem niekontrolowanej presji inwestycyjnej. Z tego powodu, nie wskazuje się obszarów wymagających uchwalenia nowych planów

miejscowych w miejscach wydawanych pozwoleń na budowę. Niemniej jednak, należy na bieżąco kontrolować sytuację w tym zakresie.

W tabeli nr 18 zebrane są zadania przewidziane do realizacji w ramach wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych. Dopuszcza się realizację innych zadań z zakresu planowania przestrzennego, wynikających z bieżących potrzeb Miasta.

**Tab.18.** Zadania do realizacji w ramach wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Lata	Zadanie
2023 - 2024	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Zakończenie procedur związanych z opracowaniem projektów będących w trakcie sporządzania.</li><li>2. Uchwalenie aktualnie trwających procedur zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.</li><li>3. Przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego - w związku z reformą planowania przestrzennego, która weszła w życie 24 września 2023 roku.</li><li>4. Inne zmiany planów, wynikające z aktualnych potrzeb Miasta.</li></ol>
2025 - 2027	<ol style="list-style-type: none"><li>5. Uchwalenie planu ogólnego do 31 grudnia 2025 roku - w związku z reformą planowania przestrzennego, która weszła w życie 24 września 2023 roku.</li><li>6. Sporządzanie planów miejscowych w miejscach dużej liczebności składanych wniosków o zmianę dokumentów planistycznych, w tym w szczególności w obrębach nr: 1, 2, 3, 7, 8 oraz 11.</li><li>7. Inne zmiany planów, wynikające z aktualnych potrzeb Miasta lub uzasadnionych wniosków o zmianę planów.</li></ol>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wniosków wynikających z analizy oraz informacji uzyskanych z Urzędu Miasta Darłowo.

