

UCHWAŁA NR XVIII/144/2025
RADY MIEJSKIEJ W DARŁOWIE

z dnia 25 czerwca 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej D – Darłowo
Centrum położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar D3.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz.1907, poz. 1940 i z 2025 r. poz. 527, poz. 680), w nawiązaniu do art. 66 ust. 2 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:

DZIAŁ I.
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie Uchwałą Nr III/26/2018 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 27 grudnia 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej D – Darłowo Centrum położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar D3, stwierdzając nienaruszalność ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Darłowo, przyjętego Uchwałą Nr XIII/88/2024 Rady Miejskiej W Darłowie z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Darłowo”, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej D – Darłowo Centrum położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar D3, zwany dalej planem.

2. Granice planu obejmują cztery obszary o łącznej powierzchni ok. 1,83 ha, które zostały przedstawione na rysunku planu.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę centrotwórczą, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, a także określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy przy jednoczesnym określeniu zasad ładu przestrzennego, a także dostosowaniu ustaleń planu do kierunków obecnie obowiązującego studium.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1: 500, zwany dalej „rysunkiem planu”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej D – Darłowo Centrum położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar D3”, stanowiący załącznik nr 1a, 1b, 1c i 1d do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Darłowo, dla terenów objętych planem, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Darłowo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Darłowo o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały;
- 5) dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii, o ile nie zostały zwymiarowane na rysunku planu);

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii, o ile nie zostały zwymiarowane na rysunku planu);
- 5) budynki o walorach zabytkowych chronione ustaleniami planu, ujęte także w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 6) podwórka wewnątrz zabudowy pierzejowej;
- 7) przejazd bramny;
- 8) wjazd;
- 9) obiekty dysharmonizujące - do likwidacji;
- 10) symbole i oznaczenia terenu;

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia od 0,5° do 19°;
- 2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia większym lub równym 20°, przy czym przedział kąta nachylenia dachu dla poszczególnych terenów elementarnych ustalono w przepisach szczegółowych;
- 3) **działce** - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293);
- 4) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 5) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 6) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu stromeego;
- 7) **kondygnacji częściowo zagłębionej** – należy przez to rozumieć kondygnację budynku lub jej część zawierającą pomieszczenia, w których poziom podłogi w części lub całości znajduje się poniżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu.
- 8) **kwartale** – należy przez to rozumieć obszar składający się z jednego lub kilku terenów elementarnych ograniczony liniami rozgraniczającymi najbliższych ulic;
- 9) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 10) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; linie te mogą stanowić również linie nowych podziałów geodezyjnych;
- 11) **niekonwencjonalnych formach dachu** - należy przez to rozumieć różne formy kombinacji dachów, płaskich i stromych, kształtów opływowych oraz kopuł, stożków itp., zaprojektowanych w taki sposób, aby jako całość tworzyły harmonijną kompozycję;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
 - balkony, wykusze, zadaszenia, do 1,5 m,
 - okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,70 m, przy czym nieprzekraczalna linii zabudowy wyznaczona wewnątrz kwartałów, nie dotyczy miejsc gromadzenia odpadów stałych, lokalizowanych na zasadach zgodnych z przepisami obowiązującymi w Mieście Darłowo;
- 13) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, bezpośrednio, przy której musi być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku lub co najmniej 60% jej długości, poza którą nie wolno sytuować zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
 - balkony, wykusze, zadaszenia, do 1,5 m,

- okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,70 m;

- 14) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową zlokalizowaną pod konstrukcją dachu stromego;
- 15) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 16) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym. Powierzchnię zabudowy wyznacza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu z wyłączeniem obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię rodzimego terenu, a także schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, markiz, daszków, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz szklarni, altan;
- 17) **przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne zagospodarowanie terenu, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 18) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące (przewarżające - powyżej 50%), główne przeznaczenie terenu;
- 19) **sąsiednich nieruchomościach** - należy przez to rozumieć, tereny działek mających wspólną granicę;
- 20) **teren** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 21) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Darłowie;
- 22) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu podstawowych, lokalnych i ponadlokalnych potrzeb mieszkańców, w szczególności: fitness, spa, basen, siłownie, wbudowane miejsca zabaw dla dzieci (kids –zone), fryzjer, kwiaciarnia, szewc, usługi krawieckie, a także apteki, punkty pomocy medycznej oraz handlu o powierzchni sprzedaży zgodnej z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 23) **zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej** - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo zespół budynków, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych i lokalu/-li użytkowego/ych zgodnych z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały.

DZIAŁ II.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 4. W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **M/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) tereny zabudowy usług administracji i oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem **UA/UO**;
- 5) tereny zabudowy usług administracji, oznaczonej na rysunku planu symbolem **UA**;
- 6) tereny parkingów, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**;
- 7) tereny komunikacji pieszej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**;
- 8) teren tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 5. 1. Na wszystkich terenach ustala się:

- 1) zabudowę zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) nakaz usunięcia obiektów dysharmonizujących - oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu, w nawiązaniu do regulacji wprowadzonych przepisami szczegółowymi w dziale III, rozdziale 12;
- 4) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w kolorach i odcieniach nie powodujących dysharmonii w otoczeniu na zasadach zgodnych z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) zakaz stosowania na dachach stromych pokryć dachowych takich, jak: papa i blacha płaska, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Przestrzeń publiczną należy realizować, jako urządzoną i wyposażoną w wysokiej klasy nawierzchnię, z dopuszczeniem zieleni urządzonej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Obszar objęty planem na terenach, zgodnie z rysunkiem planu arkusz **1c** i **1d** znajduje się w całości w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Koszański Pas Nadmorski” (OCHK), w granicach którego:

- 1) sposób zagospodarowania nie może negatywnie wpływać na walory krajobrazowe obszaru,
- 2) obowiązują przepisy odrębne dotyczące OCHK.

2. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji.

- 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się nakaz uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami **§13**.

4. Emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy z zabudową mieszkaniową przekroczyć dopuszczalnych norm.

5. Ustala się zakaz realizacji działań powodujących:

- 1) zmianę stosunków wodnych;
- 2) powstanie ewentualnych zanieczyszczeń gleby.

6. Na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod komunikację, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza.

7. W przypadku budowy lub przebudowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

8. Realizację zabudowy kubaturowej, o której mowa w **§15** należy poprzedzić badaniami geotechnicznymi.

9. Ustala się zakaz bezpośredniego odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych, placów i terenów utwardzonych do gruntu.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na terenie objętym planem znajdują się następujące obszary zabytkowe objęte ochroną:

- 1) fragment obszaru śródmieścia miasta Darłowo wpisany do rejestru zabytków pod nr 204 decyzją z dnia 22 września 1959 r. – Śródmieście miasta Darłowa wraz ze wszystkimi obiektami zabytkowymi leżącymi na jego terenie oraz otaczającym je pasem zieleni - strefa "A" ochrony konserwatorskiej stanowiąca obszar zawierający historyczny układ przestrzenny wyróżniający się wartością i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej:

a) w strefie "A" ochrony konserwatorskiej ochronie podlega:

- historyczna kompozycja przestrzenna obszaru, podział parcelacyjny, zabudowa, elementy zagospodarowania wnętrz publicznych – wskazane w ustaleniach szczegółowych,

b) warunki ochrony:

- zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu (z dominantami) oraz zakaz lokalizacji nowych dominant,
- zachowanie osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
- zachowanie charakteru wnętrz urbanistycznych,
- zachowanie kompozycji układów zieleni wraz z koniecznością uzupełniania ubytków i kontrolą dosadzeń,
- utrzymanie i odtworzenie historycznych podziałów parcelacyjnych w postaci podziałów geodezyjnych oraz poprzez ich uczytelnienie w terenie,
- utrzymanie istniejącej zabudowy o wartości historycznej lub lokalnej-kulturowej oraz zachowanych elementów zagospodarowania terenu we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym,
- utrzymanie historycznej kompozycji obiektów z ograniczeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń dachów i przyziemi oraz z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji pierwotnej,
- nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i charakteru zabudowy sąsiadującej;

2) ochrona ekspozycji układu urbanistycznego poszczególnych kwartałów miasta poprzez strefę ochrony ekspozycji „E” - (obejmuje wszystkie obszary planu).

2. W celu zachowania historycznego wyglądu budynków o walorach zabytkowych chronionych ustaleniami planu (zgodnie z rysunkiem planu), ujętych także w Gminnej Ewidencji Zabytków tj.:

- Hali sportowej, położonej przy ul. Ratuszowej (adres ul. Franciszkańska 2) (na terenie UA/UO),
- Kamienicy, położonej przy ul. Morskiej 20 (na terenie MW/U.2),
- Kamienicy, położonej przy ul. Morskiej 22 (na terenie MW/U.2),
- Kamienicy, położonej przy ul. Morskiej 26 (na terenie MW/U.2),
- Kamienicy, położonej przy ul. Morskiej 28 (na terenie MW/U.2),
- Kamienicy, położonej przy ul. Wenedów 14 (na terenie MW/U.2),
- Kamienic z usługami w parterze, położonych przy ul. Powstańców Warszawskich 60 – 66 (na terenie MW/U.1),
- trójkątnego placu z dawnymi wozowniami i spichrzem - budynki położone przy ul. Ojca Damiana Tynieckiego 10, 12, 14 i 16 (na terenie U oraz M/U). ustala się zachowanie, następujących cech:

a) forma i proporcja bryły,

b) forma, nachylenie i rodzaj pokrycia dachowego,

c) rozmieszczenie, proporcje i podział otworów okiennych i drzwiowych,

d) detal architektoniczny elewacji; w szczególności poprzez:

- Nakaz zachowania i/lub przywrócenia historycznych proporcji i podziałów otworów okiennych i drzwiowych z uwzględnieniem oryginalnych podziałów okien, z dopuszczaniem wymiany okien z zachowaniem identycznego rozmieszczenia i szerokości szprosów jak w oknach historycznych.
- Nakaz zachowania wysokości budynków i ilości kondygnacji.
- Nakaz zachowania symetrii elewacji frontowych.
- Nakaz utrzymania/przywrócenia oryginalnej historycznej kolorystyki elewacji tynkowanych, z dopuszczeniem stosowania materiałów wykończeniowych typu cegła, kamień, szkło.
- Nakaz zachowania układu i kąta nachylenia dachu z dopuszczeniem remontu/wymiany pokrycia dachowego na dachówkę.
- Nakaz zachowania istniejących przejazdów bramnych.

- Zakaz zmiany kąta nachylenia, formy i kształtu dachu.
- Zakaz nadbudowy obiektów trójkondygnacyjnych i wyższych.
- Zakaz stosowania na elewacjach niehistorycznych okładzin ceramicznych, tworzyw sztucznych i blach.
- Zakaz ocieplania od zewnątrz budynków, o elewacjach ceglanych, położonych przy ul. Ojca Damiana Tyńskiego 10, 12, 14 i 16 oraz hali sportowej, położonej przy ul. Ratuszowej (adres ul. Franciszkańska 2).
- Zakaz ocieplania od zewnątrz budynków o elewacjach posiadających bogaty wystój detali architektonicznych, boniowanie oraz o wyraźnie zarysowanych gzymsach.
- Zakaz montowania na elewacjach frontowych urządzeń technicznych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno - spalinowych, kabli, rur, itp.
- Dopuszczenie ocieplenia od zewnątrz, o niewielkiej grubości, natomiast w przypadku konieczności realizacji grubych warstw ocieplenia, deformujących kształt otworów okiennych, należy stosować ocieplenie wewnętrzne.
- Dopuszczenie rozbudowy budynków wyłącznie w sposób zgodny z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z zastosowaniem tego samego powtarzalnego rytmu i proporcji otworów okiennych na elewacjach frontowych oraz tej samej formy i kształtu dachu.
- Dopuszczenie przebudowy budynków chronionych ustaleniami planu miejscowego lub dobudowy do nich nowych elementów w celu dostosowania obiektu chronionego ustaleniami planu do potrzeb osób niepełnosprawnych.
- Dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe z dopuszczeniem realizacji lukarn oraz okien połaciowych, według następujących zasad: zakaz realizacji okien połaciowych na połaciach dachów skierowanych w stronę ulicy, zakaz realizacji lukarn pulpitowych, dopuszczenie lukarn z przekryciem kolebkowym lub dwuspadowym z kalenicą lub osią kolebki usytuowaną prostopadłe do osi kalenicy głównej budynku, suma łącznej szerokości lukarn nie może przekroczyć 40% długości głównej kalenicy budynku.

3. W przypadku konieczności wyburzenia ze względu na zły stan techniczny (potwierdzony opinią techniczną), obiektu chronionego ustaleniami planu, ustala się nakaz opracowania inwentaryzacji budowlanej wraz z dokumentacją fotograficzną, z koniecznością przekazania jednego egzemplarza do archiwum właściwego Urzędu Ochrony Zabytków.

4. Dla obszaru oznaczonego zgodnie z rysunkiem planu (arkusz 1a, 1c i 1d) wchodzącego w zakres strefy W.II. ochrony archeologicznej, częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami, ustala się:

- a) obowiązek współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- b) obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych zasadach związanych z realizacją zamierzenia, zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

5. Dla obszaru oznaczonego zgodnie z rysunkiem planu (arkusz 1b) wchodzącego w zakres strefy W.III. ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku prowadzenia prac ziemnych, ustala

- a) obowiązek współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- b) obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

6. W przypadku natrafienia podczas realizacji prac budowlanych na relikty elementów fundamentów lub ścian historycznych obiektów, ustala się ich szczegółową inwentaryzację oraz w miarę możliwości włączenie w strukturę nowoprojektowanych elementów architektonicznych lub odpowiednie wyeksponowanie pod transparentną powierzchnią podłogi.

7. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z realizowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, w tym terenów komunikacji, obowiązują ustalenia opisane w § 12 i w § 17.

2. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, w tym terenów komunikacji, ustala się nakaz zagospodarowania terenów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo, w tym wyznaczenie miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem występują tereny i obiekty, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych, opisane w § 6 ust. 1 i ust. 2 oraz w § 7.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

3. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią podlegające ochronie na podstawie Ustawy Prawo Wodne.

4. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe.

5. Na obszarze objętym planem nie określono zadań rządowych.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. 1. Obszar planu w całości zlokalizowany jest w granicach strefy powierzchni ograniczających dla lotniska wojskowego Darłowo (kompleksu wojskowego K-4222 Darłowo), w której występuje ograniczenie wysokości zabudowy do 34 m n.p.m. za wyjątkiem zabudowy już istniejącej.

2. Powierzchnie ograniczające lotniska Darłowo - w granicach powierzchni ograniczających bocznych, ograniczenia wysokości zabudowy stałej oraz tymczasowej, od wysokości 47,1 m n.p.m. do 122,1 m n.p.m. - w zależności od umiejscowienia obszaru opracowania.

3. Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych, nie przewidują realizacji zabudowy o wysokości równej i wyższej 34 m n.p.m, zgodnie z ustaleniami § 15.

Rozdział 8.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Plan nie nakłada obowiązku przeprowadzenia scaleń i podziałów terenów.

2. Dopuszcza się przeprowadzanie podziałów, i/lub łączenia nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek w poszczególnych terenach elementarnych.

3. Dopuszcza się łączenie sąsiednich działek pod jedno zamierzenie inwestycyjne, pod warunkiem odwzorowania wizualnego historycznych szerokości parceli w elewacjach frontowych budynków poprzez różnicowanie kolorystyczne lub materiałowe.

4. Dopuszcza się wydzielenie terenów pod lokalizację niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb - niezależnie od ustaleń planu.

5. Dopuszcza się możliwość przeprowadzania korekt istniejących podziałów geodezyjnych w celu:

1) wydzielenia niezbędnego dojazdu;

- 2) zapewnienia odpowiedniej odległości obiektów budowlanych od granic działek, na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) polepszenia zagospodarowania nieruchomości sąsiednich istniejących w dniu wejścia w życie planu.

6. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziałów po granicach terenów elementarnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Rozdział 9.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z istniejących ciągów komunikacyjnych poza granicami planu.

2. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania ustala się następujące warunki:

- 1) w granicach poszczególnych terenów elementarnych, dla wszystkich nowoprojektowanych obiektów, oraz dla części istniejących obiektów objętych rozbudową i/lub nadbudową, a także zmianą sposobu użytkowania, ustala się obowiązek zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
 - a) 1 stanowisko, na każde mieszkanie lub apartament w budownictwie apartamentowo - mieszkalnym i wielorodzinnym,
 - b) 1 stanowisko na każde 70 m² powierzchni użytkowej obiektów/lokalii usługowych,
 - c) 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej biur i administracji;
- 2) dla każdego z obiektów, o więcej niż jednej funkcji, wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;
- 3) dopuszcza się realizację wyżej wymienionych warunków w garażu podziemnym, w części parterowej budynku i/lub na powierzchni terenu;
- 4) dopuszcza się realizację wyżej wymienionych warunków na innym terenie (poza granicami planu, w ramach dojścia pieszego w promieniu do 900 m).
- 5) zapewnienie minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby stanowisk postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1, w liczbie nie mniejszej niż 1.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustala się obsługę w infrastrukturę techniczną (tj. energię elektryczną, telekomunikację, wodę, gaz, odprowadzenie ścieków sanitarnych) z/do istniejących i projektowanych sieci, zlokalizowanych poza granicami planu:

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych wyłącznie systemem istniejącym i/lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej (poza granicami planu);
- 2) zakaz bezpośredniego odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych, placów i innych terenów utwardzonych do gruntu;
- 3) nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, placów i innych terenów utwardzonych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
- 4) dopuszczenie rozprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy na terenie działki, pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy chłonności terenu;
- 5) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych w indywidualnych i lokalnych zbiornikach bezodpływowych o odpowiedniej konstrukcji, uwzględniającej ich wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 6) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni.

3. W zakresie budowy, rozbudowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia poprzez stację redukcyjno pomiarową I-go stopnia (zlokalizowaną poza obszarem objętym planem);
- 2) możliwość zaopatrzenia zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów socjalno - gospodarczych lub grzewczych w oparciu o sieć gazową na warunkach określonych przez zarządzającego siecią;
- 3) możliwość budowy lub rozbudowy sieci gazowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą po spełnieniu warunków techniczno - ekonomicznych w celu gazyfikacji obszaru;
- 4) możliwość zasilania w ciepło w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania w szczególności z wykorzystaniem gazowych źródeł ciepła;
- 5) możliwość zaopatrzenia zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów socjalno - gospodarczych lub grzewczych w oparciu o sieć gazową na warunkach określonych przez zarządzającego siecią;
- 6) możliwość lokalizacji sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg lub w terenach o innym przeznaczeniu (mieszkaniowym, usługowym);
- 7) konieczność zachowania strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi. W strefach kontrolowanych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. W szczególności w strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania;
- 8) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się lokalizowanie i budowę nowych sieci gazowych;
- 9) tereny wchodzące w skład stref kontrolowanych gazociągów należy przeznaczyć jako tereny zieleni izolacyjnej.

4. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) ogrzewanie w oparciu o istniejące oraz realizację nowych lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) nakaz zastosowania urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
- 3) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, w tym pompy ciepła i kolektory słoneczne.

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ (zlokalizowanego poza obszarem objętym planem) poprzez linie SN 15 kV;
- 2) wzdłuż elektroenergetycznych linii o napięciu 0,4kV zachowanie strefy ochronnej wolnej od zabudowy, zgodnie z obowiązującym przepisami odrębnymi, tj.:
 - 3 m dla linii kablowych SN (po 1,5 m od osi w obu kierunkach),
 - 2 m dla linii kablowych nN (po 1 m od osi w obu kierunkach),
- 3) konieczność usunięcia ewentualnych kolizji lub przebudowę istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 4) zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym na trasie istniejących linii kablowych SN 15 kV i 0,4 kV;
- 5) lokalizację stacji transformatorowych zgodnie z wymaganym zapotrzebowaniem w obrębie danego terenu elementarnego, wewnątrz kwartału, niezależnie od wyznaczonych linii zabudowy, z zachowaniem całodobowego dostępu dla służb eksploatacyjnych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych, w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej, jako:

- a) wolnostojące małowabarytowe (kontenerowe),
 - b) wbudowane w bryłę budynku;
- 7) dopuszczenie realizacji urządzeń fotowoltaicznych na dachach budynków, wyłącznie na połaciach od strony podwórza,
- 8) zakaz lokalizacji wszelkich urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji usług publicznych w zakresie dostępu do usług szerokopasmowych, za wyjątkiem wolnostojących wież o konstrukcji stalowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych.

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) gospodarowanie odpadami zgodnie z systemem obowiązującym w gminie;
- 2) gromadzenie odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Darłowo;
- 3) nakaz wyznaczenia miejsc lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną;
- 5) nakaz sytuowania wszelkich stanowisk dla lokalizacji pojemników na odpady na posadzce twardej, nieprzepuszczalnej;
- 6) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków.

Rozdział 11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 14. 1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

2. W czasie realizacji inwestycji dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, dla potrzeb realizacji budowy.

3. Ustala się zakaz posadowienia obiektów tymczasowych innych niż wymienione w ust.2, w tym wiat.

DZIAŁ III.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 12.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady łączenia i podziału nieruchomości.

§ 15. 1. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług**, oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U.1 o powierzchni 0,5935 ha i MW/U.2 o powierzchni 0,4372 ha ustala się:

- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska (Stare Miasto)
- 2) przeznaczenie podstawowe pod tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oraz zabudowy apartamentowo-mieszkalnej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające):
 - a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedno i dwulokalowej,
 - b) dopuszcza się zmianę przeznaczenia budynku z funkcji wielorodzinnej na jednorodzinną w przypadku połączenia kilku lokali mieszkalnych w jeden lub dwa, zgodnie z ustawą Prawo Budowlane,
 - c) dopuszczenie realizacji pomieszczeń dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych, usług podstawowych, nieuciążliwych usług dla mieszkańców, a także usług towarzyszących,

- d) dopuszczenie realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m² na jeden lokal, przy czym łączna powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 2000 m²,
 - e) dopuszczenie realizacji usług gastronomii, w tym ogródków gastronomicznych w podwórzach wnętrza kwartału;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa pierzejowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się zachowanie istniejących i realizację nowych przejazdów bramnych o szerokości minimum 3 m i wysokości minimum 2,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dopuszcza się przesunięcie przejazdów bramnych, oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu, w ramach granic własności terenu danego właściciela/-li obszaru, na którym zostały one oznaczone;
 - d) dopuszczenie realizacji lokali usługowych i gastronomicznych, jako wbudowanych w bryłę budynku, z dopuszczeniem realizacji ogródków gastronomicznych w podwórkach,
 - e) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych i częściowo zagłębionych w granicach wyznaczonych linii zabudowy, a także pod powierzchnią podwórek,
 - f) dopuszcza się przykrycie podwórek lub ich części transparentnym zadaszeniem,
 - g) zakaz realizacji nowych budynków gospodarczych i garażowych we wnętrzu kwartału,
 - h) nakaz likwidacji obiektów oznaczonych na rysunku planu jako dysharmonizujące - do likwidacji,
 - i) nakaz zagospodarowania części podwórek zielenią urządzoną oraz wysokiej klasy nawierzchnią,
 - j) maksymalna powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni działki,
 - k) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,6 do 3,0,
 - l) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki, za wyjątkiem działek w 100% zabudowanych;
 - m) dla istniejących budynków, których parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także gabaryty i wysokość zabudowy przewyższają dopuszczalne w niniejszej Uchwale parametry i wskaźniki, dopuszcza się i zachowanie, a w przypadku wyburzenia dla nowopowstałych budynków dopuszcza się ich odtworzenie.
- 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
- a) od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość budynków:
 - dla pierzei ulicy Wałowej do 14,5 m n.p.t.;
 - dla pierzei ulicy Powstańców Warszawskich do 16,5 m n.p.t.;
 - dla pierzei ulicy Hotelowej do 13,5 m n.p.t.;
 - dla pierzei ulicy Młyńskiej do 12,5 m n.p.t.;
 - dla pierzei ulicy Kościelnej do 10,0 m n.p.t.;
 - dla pierzei ulicy Wenedów do 11,5 m n.p.t.;
 - dla pierzei ulicy Morskiej do 12,5 m n.p.t.;
 - dla pierzei ulicy Rzemieślniczej do 10,5 m n.p.t.
- 6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy elewacji:
- a) stosowanie elewacji z przewagą linii wertykalnych nad horyzontalnymi, wytworzonych przez boczne krawędzie wykuszy, boczne krawędzie obramowań okiennych, linie zmiany faktury i/lub kolorystyki elewacji, a także odwzorowanie wizualne historycznych szerokości parceli w elewacjach frontowych budynków poprzez zróżnicowanie kolorystyczne lub materiałowe,

- b) stosowanie kolorystyki pastelowej z wykorzystaniem naturalnych materiałów typu kamień, cegła, szkło, z zakazem stosowania drewna w elewacjach innych, niż szachulcowe,
 - c) stosowanie detali elewacji w postaci gzymsów i obramowań okien,
 - d) elewacje o długości powyżej 12,0 m należy urozmaicić wykuszami zlokalizowanymi symetrycznie w stosunku do elewacji lub podkreślającymi narożnik kwartału,
 - e) dopuszczenie realizacji zwieńczenia wykuszy o wysokości do 2,5 m ponad linię okapu dachu,
 - f) dopuszczenie realizacji zwieńczenia wieżyczką podkreślającą narożnik kwartału o wysokości do 2,5 m ponad maksymalną wysokość zabudowy ustaloną dla poszczególnych pierzei,
- 7) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi do linii zabudowy z dopuszczeniem na części budynku (nieprzekraczających 20% rzutu budynku) dachów płaskich lub niekonwencjonalnych form dachu;
- 8) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) w przypadku dachów stromych ustala się:
 - stosowanie dachów dwuspadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych, oraz wielospadowych na narożnikach kwartałów,
 - kąt nachylenia od 45° do 70°,
 - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni,
 - dla istniejących obiektów, o dachach i innym niż wskazanym powyżej kącie nachylenia, ustala się ich zachowanie lub w przypadku ich wyburzenia odtworzenie;
 - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
 - kąt nachylenia od 0° do 10°;
 - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno;
 - dopuszcza się realizację tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach wyłącznie od strony wnętrza kwartału;
- 9) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
- a) utrzymuje się istniejący podział działek, z zastrzeżeniem § 11,
 - b) dopuszcza się podziały geodezyjne po granicach terenów elementarnych;
- 10) warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7,
- 11) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic zlokalizowanych poza granicami planu;
 - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 2;
- 12) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
2. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowo - usługowej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **M/U** o powierzchni 0,0323 ha ustala się:
- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska (Stare Miasto)
 - 2) przeznaczenie podstawowe pod tereny: zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające):
 - a) dopuszczenie realizacji pomieszczeń dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych, usług podstawowych, nieuciążliwych usług dla mieszkańców, a także usług towarzyszących,

- b) dopuszczenie realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży do 250 m² i gastronomii w parterach budynków;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa pierzejowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie realizacji lokali usługowych i gastronomicznych, jako wbudowanych w bryłę budynku,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni działki,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,6 do 3,0,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie dotyczy;
 - f) dla istniejących budynków, których parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także gabaryty i wysokość zabudowy przewyższają dopuszczalne w niniejszej Uchwale parametry i wskaźniki, dopuszcza się ich zachowanie, a w przypadku wyburzenia dla nowopowstałych budynków dopuszcza się ich odtworzenie.
- 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
- a) 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) wysokość budynków: dla pierzei ulicy Ojca Damiana Tynieckiego i ulicy Cmentarnej do 11,5 m n.p.t.
- 6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy elewacji:
- a) stosowanie elewacji nawiązującej do historycznej, z wykorzystaniem naturalnych materiałów typu cegła, szkło, z zakazem stosowania drewna,
 - b) stosowanie detali elewacji w postaci gzymsów i obramowań okien;
- 7) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów płaskich o następujących parametrach:
- a) kąt nachylenia od 0° do 10°,
 - b) pokrycie materiałem typu: nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir;
- 8) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
- a) utrzymuje się istniejący podział działek,
 - b) dopuszcza się podziały geodezyjne po granicach terenów elementarnych;
- 9) warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7,
- 10) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic zlokalizowanych poza granicami planu;
 - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych - nie dotyczy;
- 11) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
3. Dla terenu **zabudowy usługowej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** o powierzchni 0,0614 ha ustala się:
- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska (Stare Miasto)
 - 2) przeznaczenie podstawowe pod tereny: zabudowy usługowej, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży do 250 m² i gastronomii w parterach budynków;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające):
 - a) dopuszcza się realizację funkcji mieszkalnej dla właściciela obiektu o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 120 m²,
 - b) dopuszczenie realizacji pomieszczeń dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych, usług podstawowych, nieuciążliwych usług dla mieszkańców, a także usług towarzyszących;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa pierzejowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszczenie realizacji lokali usługowych i gastronomicznych, jako wbudowanych w bryłę budynku z dopuszczeniem realizacji ogródków gastronomicznych w przestrzeni przed linią zabudowy,
- c) nakaz likwidacji obiektów oznaczonych na rysunku planu jako dysharmonizujące - do likwidacji,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni działki zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,6 do 2,0,
- f) powierzchnia biologicznie czynna - nie dotyczy;

5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

- a) od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych,
- b) wysokość budynków: dopuszcza się utrzymanie wysokości kalenicy do 11,5 m n.p.t. na części budynku przylegającej bezpośrednio do budynku położonego na terenie oznaczonym symbolem M/U, oraz kontynuację tej formy zadaszania na pozostałej, parterowej części budynku, zgodnie z zasadą zachowania zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu i nawiązania do charakteru zabudowy sąsiadującej.

6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy elewacji:

- a) stosowanie elewacji nawiązującej do historycznej, z wykorzystaniem naturalnych materiałów typu cegła, szkło, z zakazem stosowania drewna,
- b) stosowanie detali elewacji w postaci gzymsów i obramowań okien
- c) utrzymanie istniejących wysokości elewacji;

7) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi do linii zabudowy;

8) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

- a) stosowanie dachów stromych dwuspadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
- b) kąt nachylenia od 40° do 45°,
- c) pokrycie dachówką ceramiczną, w odcieniach czerwieni,
- d) dla istniejących obiektów, z dachami o innym niż wskazany powyżej kącie nachylenia, ustala się ich zachowanie lub w przypadku ich wyburzenia odtworzenie;

9) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

- a) utrzymuje się istniejący podział działek, z zastrzeżeniem § 11,
- b) dopuszcza się podziały geodezyjne po granicach terenów elementarnych;

10) warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7,

11) wymogi komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic zlokalizowanych poza granicami planu;
- b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych - nie dotyczy;
- c) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

4. Dla terenu zabudowy usług administracji i oświaty, oznaczonego na rysunku planu symbolem UA/UO o powierzchni 0,5366 ha, ustala się:

- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska (Stare Miasto)
- 2) przeznaczenie podstawowe pod tereny: zabudowy usług administracji i oświaty z dopuszczeniem zamieszkania zbiorowego (Klasztor Ojców Franciszkanów);

- 3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszczenie realizacji pomieszczeń związanych z funkcją sakralną oraz towarzyszących obiektów sportowych;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa pierzejowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się nakaz realizacji przejazdu bramnego o szerokości minimum 3 m i wysokości minimum 3,6 m - w miejscu oznaczonym na rysunku planu oraz w razie potrzeby w dowolnym miejscu od strony ulicy Wenedów i ulicy Wałowej;
 - c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie we wnętrzu kwartału, w miejscach niewidocznych z ulic okalających kwartał, wyłącznie jako murowanych,
 - d) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych i częściowo zagłębionych w granicach wyznaczonych linii zabudowy,
 - e) dopuszczenie realizacji parkingów naziemnych niezależnie od wyznaczonych linii zabudowy,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni działki,
 - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,6 do 3,0,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki, za wyjątkiem działek w 100% zabudowanych,
 - i) dla istniejących budynków, których parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także gabaryty i wysokość zabudowy przewyższają dopuszczalne w niniejszej Uchwale parametry i wskaźniki, dopuszcza się ich zachowanie, a w przypadku wyburzenia dla nowopowstałych budynków dopuszcza się ich odtworzenie.
- 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
- a) od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość budynków:
 - dla pierzei ulicy Wenedów do 14,5 m n.p.t.,
 - dla pierzei ulicy Franciszkańskiej do 15,5 m n.p.t.,
 - dla pierzei ulicy Ratuszowej do 13,5 m n.p.t.,
 - dla pierzei ulicy Wałowej do 12,5 m n.p.t.;
- 6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy elewacji: stosowanie kolorystyki pastelowej, z wykorzystaniem naturalnych materiałów typu kamień, cegła, szkło, z zakazem stosowania drewna w elewacjach innych, niż szachulcowe;
- 7) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi do linii zabudowy z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 8) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) w przypadku dachów stromych ustala się:
 - stosowanie dachów dwuspadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych, oraz wielospadowych na narożnikach kwartałów,
 - kąt nachylenia od 40° do 55°,
 - pokrycie dachówką ceramiczną, w odcieniach czerwieni,
 - dla istniejących obiektów, o dachach i innym niż wskazanym powyżej kącie nachylenia, ustala się ich zachowanie lub w przypadku ich wyburzenia odtworzenie;
 - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
 - kąt nachylenia od 0° do 10°;
 - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno;

- dopuszcza się realizację tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach wyłącznie od strony wnętrza kwartału;

9) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział działek, z zastrzeżeniem § 11

b) dopuszcza się podziały geodezyjne po granicach terenów elementarnych;

10) warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7,

11) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic zlokalizowanych poza granicami planu;

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 2;

12) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

5. Dla terenu zabudowy usług administracji, oznaczonego na rysunku planu symbolem UA o powierzchni 0,1112 ha, ustala się:

1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska (Stare Miasto)

2) przeznaczenie podstawowe pod tereny: zabudowy usług administracji (Policja);

3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszczenie realizacji pomieszczeń związanych z funkcją podstawową;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa pierzejowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się zachowanie istniejących i realizację nowych przejazdów bramnych o szerokości minimum 3 m i wysokości minimum 3,6 m;

c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie we wnętrzu kwartału jako murowanych,

d) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych i częściowo zagłębionych w granicach wyznaczonych linii zabudowy,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,6 do 1,8,

g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki;

5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość budynków do 13,5 m n.p.t.:

6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy elewacji: stosowanie kolorystyki pastelowej, z wykorzystaniem naturalnych materiałów typu kamień, cegła, szkło, z zakazem stosowania drewna;

7) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów płaskich;

8) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: w przypadku dachów płaskich ustala się:

a) kąt nachylenia od 0° do 10°;

b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno;

c) dopuszcza się realizację tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach wyłącznie od strony wnętrza kwartału;

9) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

- a) utrzymuje się istniejący podział działek z zastrzeżeniem § 11
 - b) dopuszcza się podziały geodezyjne po granicach terenów elementarnych;
- 10) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic zlokalizowanych poza granicami planu;
 - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 2;
- 11) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

Rozdział 13.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 16. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości określają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

Rozdział 14.

Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem, **KS** o powierzchni 0,0142 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren parkingu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających,
 - b) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie dotyczy,
 - d) zastosowanie nawierzchni twardej lub utwardzonej;
- 3) Ustala się nakaz realizacji stanowisk postojowych dla osób posiadających kartę parkingową w ilości minimum 1 miejsce;
- 4) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem **KX.1** o powierzchni 0,0094 ha, **KX.2** o powierzchni 0,0042 ha, **KX.3** o powierzchni 0,0125 ha, **KX.4** o powierzchni 0,0024 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji pieszej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nakaz zagospodarowania wysokiej klasy nawierzchnią;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie części terenu **KX.3** zielenią urządzoną;
- 5) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.

Rozdział 15.

Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **E.1** o powierzchni 0,0043 ha, **E.2** o powierzchni 0,0042 ha, **E.3** o powierzchni 0,0035 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe pod tereny elektroenergetyki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - b) gabaryty obiektów i urządzeń zgodnie z wymaganiami technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy zachowaniu maksymalnej wysokości do 2,5 m n.p.t.,
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;
 - d) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z najbliższej przyległej ulicy;

- 3) dopuszcza się likwidację stacji transformatorowych na terenach oznaczonym symbolem **E.1**, **E.2** i **E.3**, w przypadku realizacji zastępczej stacji transformatorowej w formie kontenerowej lub wbudowanej w bryłę budynku i włączenie terenów **E** do powierzchni terenów na których są położone, tj. odpowiednio: terenu **E.1** do terenu **MW/U.1**, terenu **E.2** do terenu **UA/UO**, terenu **E.3** do terenu **UA**.

DZIAŁ IV.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 19. Ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Burmistrza Miasta Darłowo jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości:

- 1) dla terenów **MW/U** 30%;
- 2) dla terenu **M/U** 30%;
- 3) dla terenu **U** 30%;
- 4) dla terenu **UA/UO** 0%;
- 5) dla terenu **UA** 0%;
- 6) dla terenów **KS** 0%;
- 7) dla terenów **KX** 0%;

- 8) dla terenów **E** 0%. **§ . 20.** Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

§ 21. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej D – Darłowo Centrum położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo, uchwalonego uchwałą Nr VIII/79/07 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia z dnia 19 czerwca 2007 r.;

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Darłowo.

§ 23. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Miasto Darłowo.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Darłowie

Czesław Woźniak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA JEDNOSTKI
STRUKTURALNEJ D - DARŁOWO CENTRUM,
POŁOŻONEJ NA OBSZARZE
GMINY MIASTO DARŁOWO
- OBSZAR D3

SKALA 1:500

Załącznik Nr 1a

Załącznik Nr 1a do uchwały Nr XVIII/144/2025

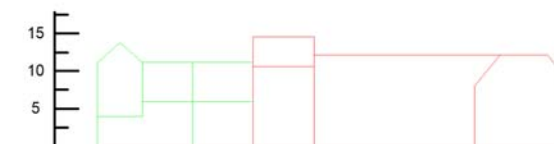
Rady Miejskiej w Darłowie

z dnia 25 czerwca 2025 r.

OZNACZENIA GRAFICZNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MW/U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- E** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- KX** TERENY KOMUNIKACJI PIESZEJ
- BUDYNKI O WALORACH ZABYTKOWYCH CHRONIONE
USTALENIAMI PLANU
- PODWÓRKA WEWNĄTRZ ZABUDOWY PIERZEWOWEJ
- PRZEJAZD BRAMNY
- WJAZD
- X** OBIEKTY DYSHARMONIZUJĄCE - DO LIKWIDACJI

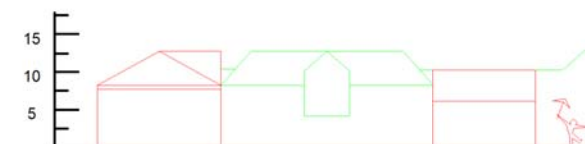
PROJEKTOWANE PIERZEJE - skala 1:1000



pierzeja ulicy Wałowej



pierzeja ulicy Powstańców Warszawskich



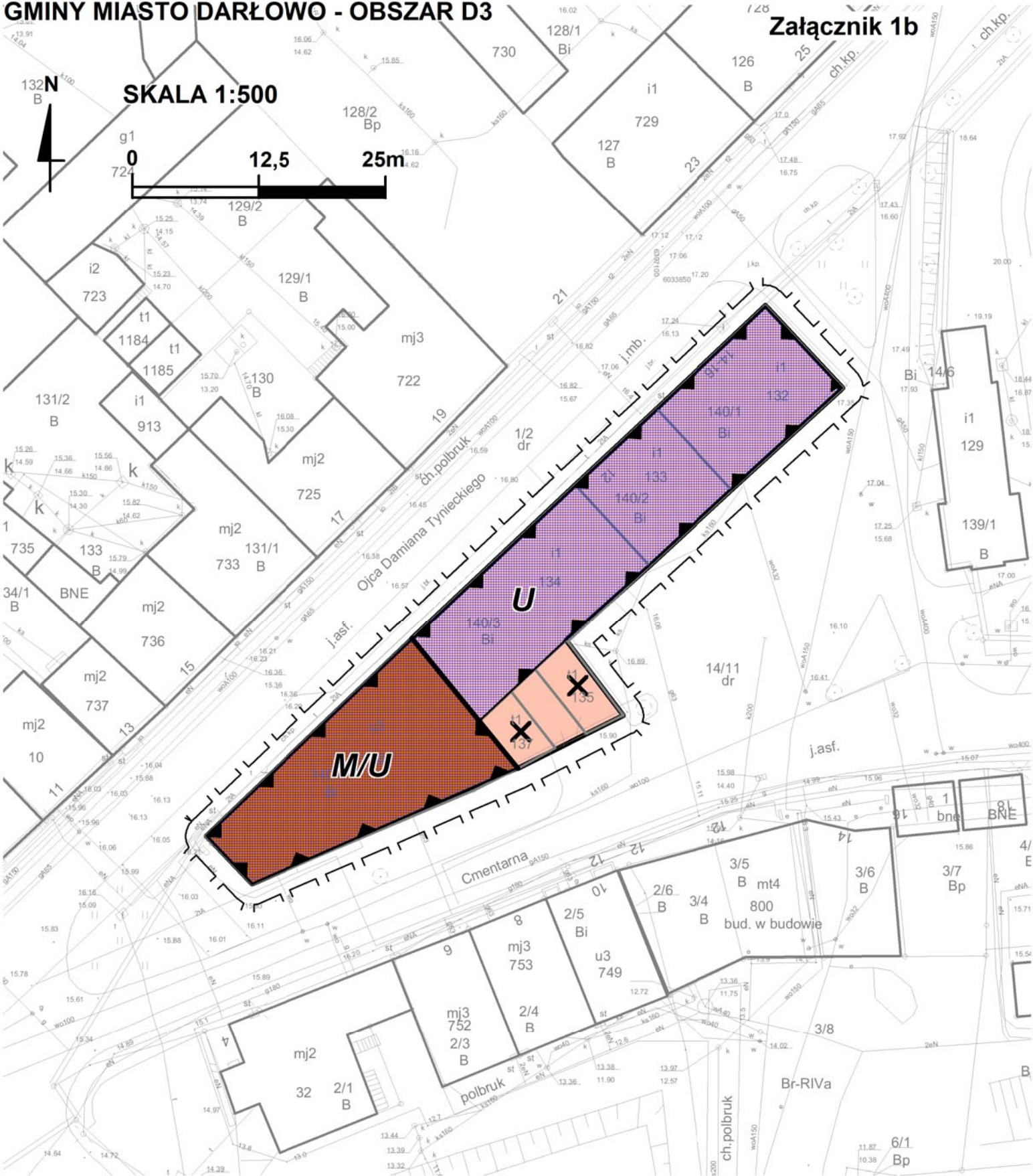
pierzeja ulicy Hotelowej

- OBIEKTY ISTNIEJĄCE W PIERZEI ULICY
- OBIEKTY PROJEKTOWANE W PIERZEI ULICY



pierzeja ulicy Młyńskiej

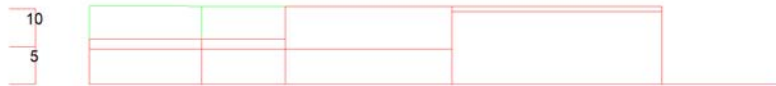
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA JEDNOSTKI
STRUKTURALNEJ D - DARŁOWO CENTRUM, POŁOŻONEJ NA OBSZARZE
GMINY MIASTO DARŁOWO - OBSZAR D3



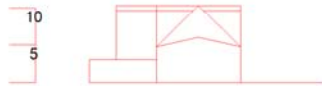
OZNACZENIA GRAFICZNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- M/U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- BUDYNKI O WALORACH ZABYTKOWYCH CHRONIONE USTALENIAMI PLANU
- X** OBIEKTY DYSHARMONIZUJĄCE - DO LIKWIDACJI

PROJEKTOWANE PIERZEJE - skala 1:1000



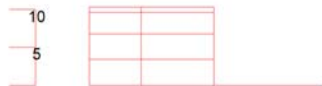
pierzeja ulicy Ojca Damiana Tynieckiego



pierzeja północno-wschodnia



pierzeja ulicy Cmentarnej



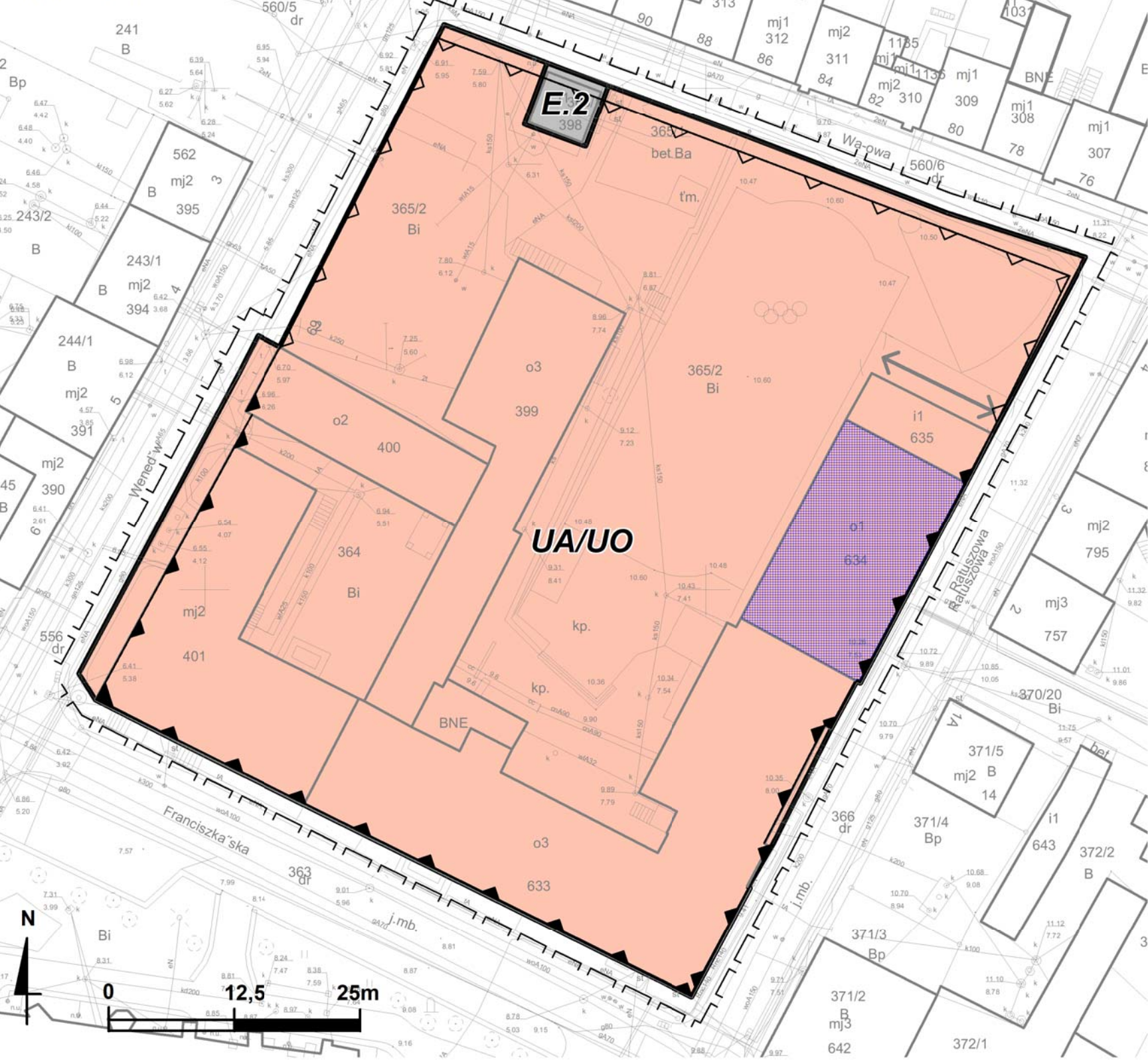
pierzeja południowo-zachodnia

- OBIEKTY ISTNIEJĄCE W PIERZEI ULICY
- OBIEKTY PROJEKTOWANE W PIERZEI ULICY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA JEDNOSTKI
STRUKTURALNEJ D - DARŁOWO CENTRUM, POŁOŻONEJ NA OBSZARZE
GMINY MIASTO DARŁOWO - OBSZAR D3

Załącznik Nr 1c

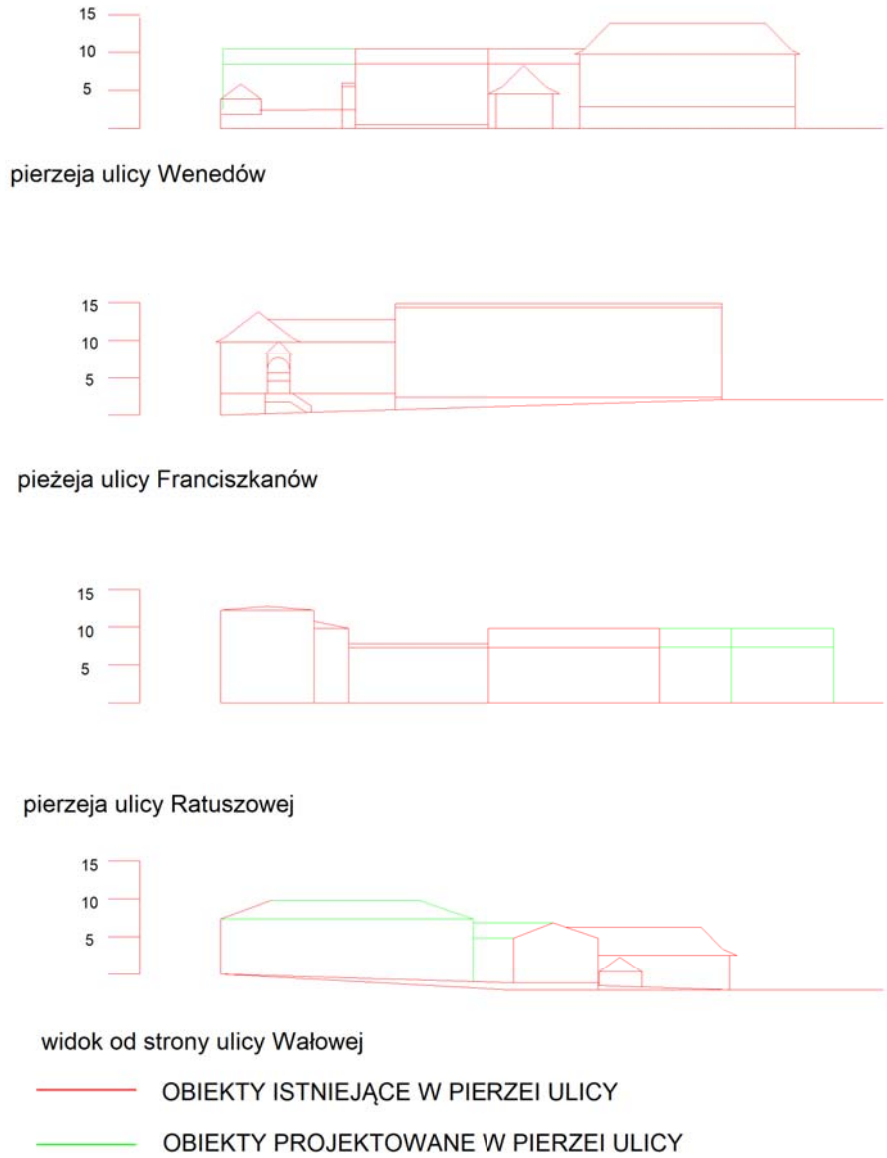
SKALA 1:500



OZNACZENIA GRAFICZNE:

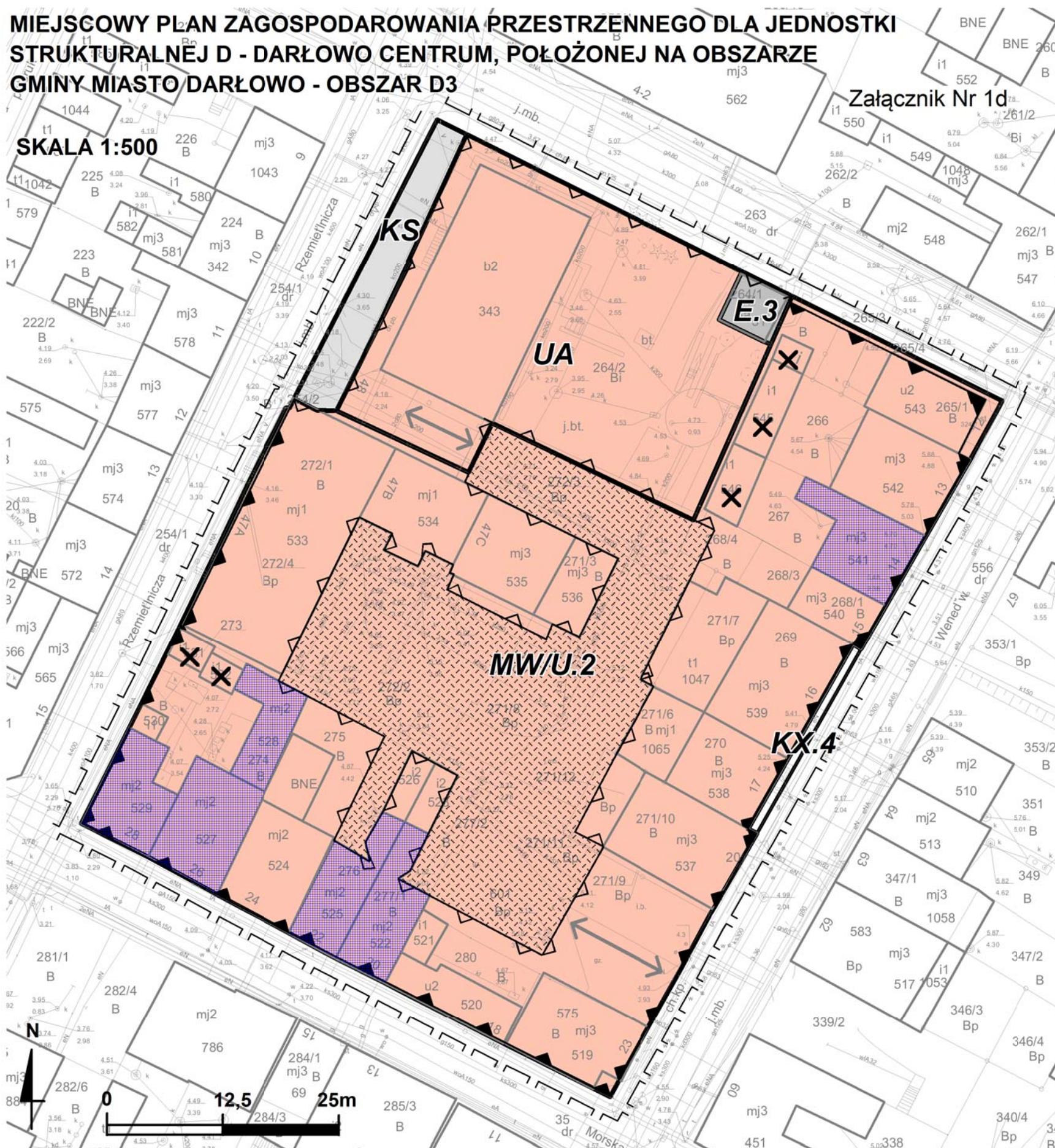
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- UA/UO TERENY ZABUDOWY USŁUG ADMINISTRACJI i OŚWIATY
- E TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- BUDYNKI O WALORACH ZABYTKOWYCH CHRONIONE USTALENIAMI PLANU
- PRZEJAZD BRAMNY

PROJEKTOWANE PIERZEJE



MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ D - DARŁOWO CENTRUM, POŁOŻONEJ NA OBSZARZE GMINY MIASTO DARŁOWO - OBSZAR D3

SKALA 1:500



Załącznik Nr 1d

Załącznik Nr 1d do uchwały Nr XVIII/144/2025

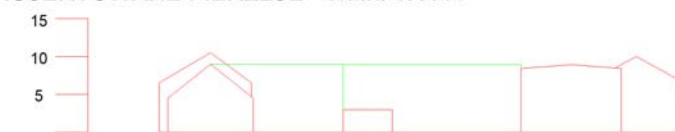
Rady Miejskiej w Darłowie

z dnia 25 czerwca 2025 r.

OZNACZENIA GRAFICZNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MW/U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- UA** TERENY ZABUDOWY USŁUG ADMINISTRACJI
- KS** TERENY PARKINGÓW
- KX** TERENY KOMUNIKACJI PIESZEJ
- E** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- BUDYNKI O WALORACH ZABYTKOWYCH CHRONIONE USTALENIAMI PLANU
- PODWÓRKA WEWNĄTRZ ZABUDOWY PIERZEWOWEJ
- PRZEJAZD BRAMNY
- X** OBIEKTY DYSHARMONIZUJĄCE - DO LIKWIDACJI

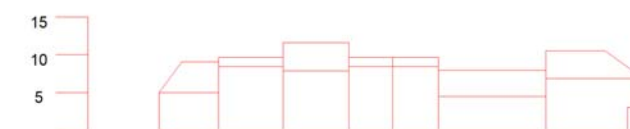
PROJEKTOWANE PIERZEWY - skala 1:1000



pierzeja ulicy Kościelnej



pierzeja ulicy Wenedów



pierzeja ulicy Morskiej

- OBIEKTY ISTNIEJĄCE W PIERZEI ULICY
- OBIEKTY PROJEKTOWANE W PIERZEI ULICY

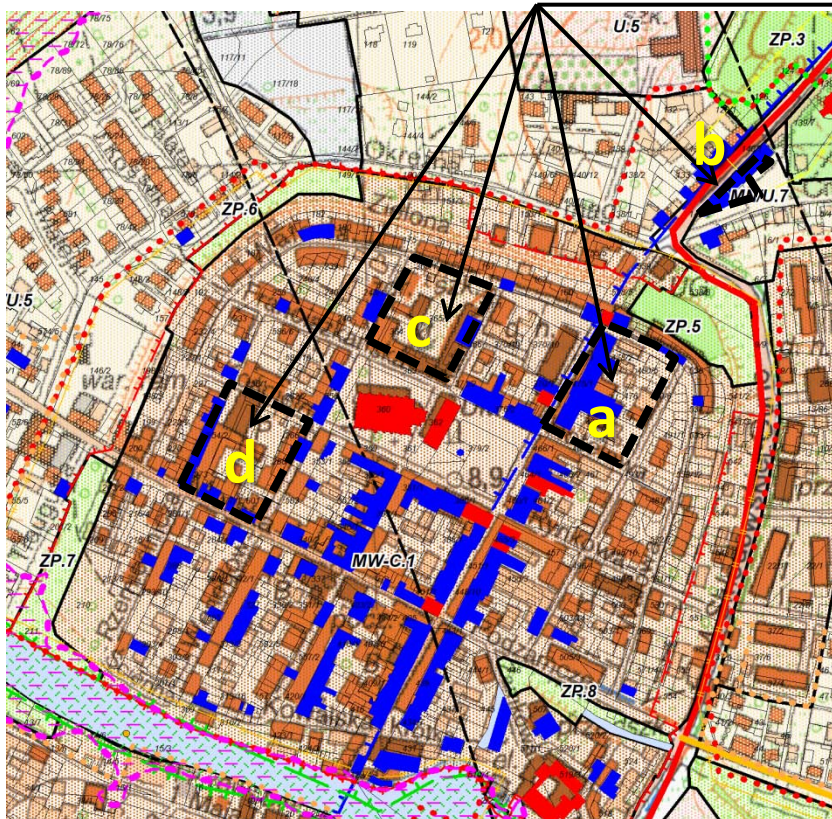


pierzeja ulicy Rzemieślniczej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTO DARŁOWO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII/144/2025
Rady Miejskiej w Darłowie
z dnia 25 czerwca 2025 r.

Granice obszarów
objętych planem



MW-C.1 - Stare Miasto (Centrum miasta Darłowo), wokół którego ukształtowane jest śródmieście, skupia nie tylko funkcje usługowe i administracyjne, ale przede wszystkim koncentruje publiczne życie miasta. Ulice w układzie urbanistycznym starego miasta pełnią rolę nie tylko komunikacyjną, ale przede wszystkim kompozycyjną i funkcjonalną. Ogniskują one program publiczno-usługowy, którego koncentracja i różnorodność kształtuje wizerunek miasta, a także przesądza o dużej atrakcyjności inwestycyjnej, konsumpcyjnej i turystycznej terenów położonych w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Ulice tworzą tradycyjne ciągi z zabudową mieszkalamo-usługową, stwarzając jednocześnie wnętrza urbanistyczne o wyraźnie publicznym charakterze, których skala i czytelność kompozycji przestrzennej skutkuje dominacją ruchu pieszego. Niezależnie od tego, ulice śródmiejskie stanowią układ komunikacyjny, łączący śródmieście z terenami pozostałych dzielnic miasta.

Warunkiem funkcjonowania centrum jest jego atrakcyjna przestrzeń publiczna, powszechnie akceptowana przez mieszkańców, czytelność układu urbanistycznego oraz różnorodność i jakość programu usługowego.

MN/U.4; MN/U.5; MN/U.6; MN/U.7; tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej; na których dopuszcza się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz uzupełnienia zabudowy o następujące preferowane kierunki z wykorzystaniem następujących funkcji:

- mieszkaniowa jednorodzinna,
- usługowa,
- gastronomiczna,
- rekreacyjno – sportowa,
- usługowa – oświatowa i kulturowa,

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej D – Darłowo
Centrum położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar D3.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940 i z 2025 r. poz. 527, poz. 680), w nawiązaniu do art. 66 ust. 2 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) rozstrzyga, się, co następuje:

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej D – Darłowo Centrum położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar D3, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 13 marca 2025 r. do 04 kwietnia 2025 r., nie wniesiono w ustalonym terminie, tj. do dnia 25 kwietnia 2025 r. ani jednej uwagi, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej.

§ 3. Rada Miejska w Darłowie nie podjęła rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej D – Darłowo Centrum położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar D3 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko gdyż na etapie składania uwag do projektu przedmiotowego planu nie wpłynęła ani jedna uwaga.

Rozstrzygnięcie
Rady Miejskiej w Darłowie
w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami
o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940 i z 2025 r. poz. 527, poz. 680), w nawiązaniu do art. 66 ust. 2 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) rozstrzyga się, co następuje: W związku z brakiem na obszarze **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej D – Darłowo Centrum położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar D3** inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiących zadania własne gminy (plan nie obejmuje terenów dróg publicznych), nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XVIII/144/2025

Rady Miejskiej w Darłowie

z dnia 25 czerwca 2025 r.

Dane przestrzenne

o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz.1907, poz. 1940 i z 2025 r. poz. 527, poz. 680), w nawiązaniu do art. 66 ust. 2 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) **ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę oraz dostępne są pod adresem:**

https://mpzp.darlowo.pl/plan_d3/Darlowo_D3.gml

Uzasadnienie do uchwały Nr XVIII/144/2025
Rady Miejskiej w Darłowie
z dnia 25 czerwca 2025 r.

Zgodnie z Uchwałą Nr III/26/2018 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 27 grudnia 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej D – Darłowo Centrum położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar D3, stwierdzając nienaruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Darłowo, przyjętego Uchwałą

Nr XIII/88/2024 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Darłowo” za zasadne przyjmuje się uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej D – Darłowo Centrum położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar D3 obejmującego cztery obszary, w centrum miasta Darłowo, o łącznej powierzchni ok. 1,83 ha.

Zainicjowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego niniejszą uchwałą, wynika z potrzeby rewaloryzacji tej części miasta, pod kątem przywrócenia wartości użytkowych i właściwej ekspozycji dziedzictwa kulturowego, zarówno zabytków architektury jak i zespołów urbanistycznych, w tym uporządkowania istniejących podwórek występujących w istniejącej zabudowie pierzejowej oraz tam, gdzie jest to możliwe rozwiązanie istniejących problemów parkingowych.

Głównym zadaniem opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę centrotwórczą, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, a także określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy przy jednoczesnym określeniu zasad ładu przestrzennego, a także dostosowaniu ustaleń planu do kierunków obecnie obowiązującego studium.

Nadmienia się również, że na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej D - Darłowo Centrum położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo" przyjętego Uchwałą Nr VIII/79/07 Rady Miasta Darłowo z dnia 19 czerwca 2007 roku.

Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2÷4:

I. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 5, §6, §7 i §14 oraz §15 uchwały w punkcie dot. zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Planowane zagospodarowanie terenu nie będzie miało negatywnego wpływu na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz. W wyniku realizacji ustaleń planu nastąpi, zachowanie i ochrona istniejącego krajobrazu poprzez ochronę istniejących budynków o walorach zabytkowych oraz znikome w stosunku do obecnego zwiększenie intensywności istniejącej struktury urbanistycznej w poszczególnych terenach elementarnych objętych granicami miejscowego planu. Przedmiotowy teren obecnie jest przekształcony antropogenicznie i zabudowany na prawie całym obszarze.

Realizacja enklaw dopuszczalnej w projekcie nowego planu zabudowy na podstawie jego ustaleń w żaden sposób nie wpłynie na dotychczasowy krajobraz, bowiem zasady kształtowania zabudowy ustalono na podstawie parametrów zabudowy istniejącej. Więc realizowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na lokalny krajobraz zabudowany. Będzie to oddziaływanie skumulowane z zainwestowaniem istniejącym.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 6 i §9 uchwały.

Teren opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej D – Darłowo Centrum położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar D3 zgodnie z rysunkiem planu arkusz 1c i 1d znajduje się w całości w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, w granicach którego:

1) sposób zagospodarowania nie może negatywnie wpływać na walory krajobrazowe obszaru,

2) obowiązują przepisy odrębne.

Projektowany sposób zagospodarowania terenu nie może negatywnie wpływać na walory krajobrazowe miejsca, a także uwzględniać lokalne cechy krajobrazu zabudowanego.

Plan ponadto ustala zakaz lokalizacji inwestycji:

- mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej.

Obszar objęty planem wyposażony jest również w sieć infrastruktury technicznej, która to z biegiem czasu może wymagać modernizacji.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że na terenie objętym miejscowym planem nie będą występowały istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Obszar opracowania jest gruntem budowlanym nie wymagającym zmiany przeznaczenia.

Mając na uwadze powyższe, na przedmiotowym obszarze nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji planu mających wpływ na środowisko przyrodnicze, a jedynie jego uporządkowanie.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte w § 7 uchwały.

Na obszarze objętym planem znajdują się następujące obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

1) fragment obszaru śródmieścia miasta Darłowo wpisany do rejestru zabytków pod nr 204 decyzją z dnia 22 września 1959 r. – Śródmieście miasta Darłowa wraz ze wszystkimi obiektami zabytkowymi leżącymi na jego terenie oraz otaczającym je pasem zieleni - strefa "A" ochrony konserwatorskiej;

2) ochrona ekspozycji układu urbanistycznego poszczególnych kwartałów miasta poprzez strefę ochrony ekspozycji „E” - (obejmuje wszystkie obszary planu).

oraz budynki o walorach zabytkowych chronionych ustaleniami planu (zgodnie z rysunkiem planu), tj.:

- Hala sportowa, położona przy ul. Ratuszowej (adres ul. Franciszkańska 2),

- Kamienica, położona przy ul. Morskiej 20,

- Kamienica, położona przy ul. Morskiej 22,

- Kamienica, położona przy ul. Morskiej 26,

- Kamienica, położona przy ul. Morskiej 28,

- Kamienica z usługami w parterze, położona przy ul. Powstańców Warszawskich 60 - 66,

- trójkątny plac z dawnymi wozowniami i spichrzem - budynki położone przy ul. Ojca Damiana Tynieckiego 10, 12, 14 i 16.

objęte ochroną na podstawie przepisów szczególnych, podlegające ochronie konserwatorskiej w zakresie ochrony formy, bryły, wystroju i kompozycji elewacji historycznego układu oraz materiałów. W przypadku wszelkich prac budowlanych i inwestycyjnych dotyczących obiektu zabytkowego wraz z jego otoczeniem zgodnie z planem prowadzone mogą być za pozwoleniem właściwego Urzędu Ochrony Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że **realizacja projektu planu utrzymuje ww. formy ochrony i nie będzie miała na nie wpływu.**

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie.

W związku z zakresem obszarowym i funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki bezpieczeństwa ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Informuje się również, że przy opracowaniu przedmiotowego planu wzięto pod uwagę wszystkie możliwe mankamenty i zaprojektowano go tak, aby jego następstwa nie miały negatywnych skutków dla zdrowia przebywających i mieszkających tam ludzi.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy teren jest obszarem przekształconym antropogenicznie, natomiast nowopowstałe obiekty zgodnie z uchwałą planu powinny posiadać zespół cech charakteryzujących się właściwymi proporcjami, dobrymi wykończeniami. Ustalone w przedmiotowym planie zasady zagospodarowania i zabudowy wpłyną korzystnie na dotychczasowe walory ekonomiczne, tj. wykorzystania terenu w układzie funkcjonalno-przestrzennym.

6. Prawo własności.

Obszar objęty opracowaniem stanowi własność osób fizycznych, firm, Gminy Miasto Darłowo.

Planowane zagospodarowanie terenu nie narusza prawa własności .

Właściciele i użytkownicy terenów uzyskali **od dnia 13 marca 2025 r. do dnia 04 kwietnia 2025 r.** możliwość zapoznania się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej D – Darłowo Centrum położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar D3 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w ramach konsultacji społecznych podczas wyłożenia, a także mieli możliwość konsultacji (rozmowy) na temat przyjętych w projekcie planu rozwiązań podczas dyskusji publicznej, która odbyła się **w dniu 03 kwietnia 2025 r. (czwartek) o godz. 15.00 w sali konferencyjnej Urzędu Miejskiego w Darłowie.** Zainteresowani mieli możliwość również składania uwag do przedmiotowego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko do dnia 25 kwietnia 2025 r.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie. W związku z zakresem obszarowym i projektowaną funkcją mieszkaniową i usługową przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej.

8. Potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte w § 8 oraz w § 11 i w § 14 ust. 11.uchwały

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego ustalając zasady kształtowania terenów komunikacji publicznej.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenia zawarte w § 12 uchwały.

W związku położeniem obszaru objętego planem na terenie zainwestowanym i znajdującym się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, obszar ten jest zabezpieczony w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez istniejącą sieć wodociągową (położoną poza granicami planu), która gwarantuje pokrycie pełnego zapotrzebowania..

10.Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz.2081 z późn. zm.), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w ustalonym terminie nie wpłynął ani jeden wniosek od osób fizycznych, dotyczący przedmiotowego planu.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Burmistrz Darłowa zawiadomił w dniu 5 marca 2025 r. o wyłożeniu w dniach **od 13 marca 2025 r. do 04 kwietnia 2025 r.** projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając tym samym udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu odbyła się w dniu 03 kwietnia 2025 r. (czwartek) o godz. 15.00 w sali konferencyjnej Urzędu Miejskiego w Darłowie.

Do przedstawionego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono ani jednej uwagi.

II. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

1)ważony był interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez analizę stanu władania terenu oraz wprowadzenie ustaleń zgodnych z uchwałą wywołującą projekt planu;

2)ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium oraz sporządzenie następujących opracowań: prognozy skutków finansowych sporządzenia planu, prognozy oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

III. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

1)kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem, znajdujący się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, jest bardzo dobrze skomunikowany z pozostałą częścią miejscowości miasta Darłowo; realizacja ustaleń planu nie spowoduje rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza granice obecnej struktury, a co za tym idzie konieczności budowy nowej infrastruktury komunikacyjnej;

2)lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – Miasto Darłowo, jak i obszar objęty planem obsługiwane jest komunikacją publiczną (autobusową);

3)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ustaleniach planu uwzględniono potrzeby pieszych i rowerzystów;

4)dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar objęty planem położony jest w granicach istniejącej struktury osadniczej i nie prowadzi do rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza jej granice. Główną zmianą w zakresie lokalnym będzie minimalne w stosunku do istniejącego zwiększenie intensywności istniejącej zabudowy, jednak nie wykroczy ona poza zastałą, istniejącą strukturę osadniczą.

IV. Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Miasto Darłowo posiada analizę dotyczącą oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32, na podstawie której Rada Miejska w Darłowie podjęła Uchwałę 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 stwierdzającą zgodnie z § 3 niniejszej Uchwały, że cyt.: "Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wskazane w ocenie aktualności, wymagają częściowej zmiany zgodnie z ustalonym wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego".

W wyniku przeprowadzonej oceny aktualności obowiązujących planów miejscowych w zakresie objętym analizą, obrano jako cel m. innymi na "Zakończenie procedur związanych z opracowaniem projektów będących w trakcie sporządzania".

W dniu 19 grudnia 2024 r. przyjęto Uchwałą Nr XIII/88/2024 Rady Miejskiej W Darłowie zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Darłowo, która wskazuje w kierunkach przedmiotowy teren jako: teren oznaczony symbolem **MW-C.1** - tereny głównego centrum miasta - historyczne śródmieście, skupiające wszystkie prestiżowe usługi ogólnomiejskie i ponadlokalne, związane z regionalną funkcją centrotwórczą Darłowa.

Należy dążyć, przede wszystkim, aby główne centrum miasta – historyczne śródmieście, pełniło obecnie i w przyszłości nadrzędną rolę w mieście, polegającą głównie na centralizacji struktury miejskiej, tworzeniu więzi społecznych, tworzeniu wizytówki miasta jako centrum ogólnomiejskiego z przeważającym udziałem lokowania usług centrotwórczych.

"MW-C - TERENY O PRZEWADZE ZABUDOWY MIESZKANIOWO – USŁUGOWEJ CENTROTWÓRCZEJ Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI TURYSTYCZNO-HOTELOWEJ

-Teren funkcjonalnego śródmieścia (...) - przewidziany do utrzymania lub poszerzenia, tworzący zgrupowanie historycznej, intensywnej zabudowy oraz zabudowy, która powinna utrzymywać jej charakter.

-Parcelacja: minimalna wielkość nowo wydzielanych działek 800m², za wyjątkiem historycznego śródmieścia, gdzie należy dążyć do zachowania historycznych podziałów geodezyjnych. W uzasadnionych przypadkach, określonych na etapie sporządzania planu miejscowego, dopuszcza się:

a) możliwość posadowienia budynków na istniejących działkach budowlanych o powierzchni mniejszej, niż minimalna wielkość przyjęta dla danego terenu,

b) mniejsze powierzchnie działek w przypadkach przeznaczenia ich na polepszenie warunków zagospodarowania terenów bezpośrednio sąsiadujących,

c) wydzielenie mniejszych powierzchni działek w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, o ile będzie to konieczne i uzasadnione specyfiką miejsca.

-Należy dążyć do podjęcia działań zmierzających do przywrócenia funkcji śródmiejskich obszarom, które mimo centralnego położenia, utraciły swe funkcje centrotwórcze.

-W zabudowie pierzejowej należy kierować się zasadą zharmonizowania wysokości.

-Należy dążyć do kształtowania zabudowy o charakterze śródmiejskim.

-Powierzchnia zabudowy dla nowoprojektowanych i rozbudowywanych obiektów powinna zostać szczegółowo wyznaczona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, lecz nie powinna przekraczać 90% wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub pojedynczego terenu elementarnego za wyjątkiem: (...)

W zabudowie historycznej, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się intensywność zabudowy do 100% powierzchni działki.

-Parkowanie: zgodnie z polityką parkingową studium, przy czym należy dążyć do stosowania jak największej ilości parkingów podziemnych - do sprecyzowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto należy dążyć do zachowania ciągłości rozwiązań funkcjonalno - przestrzennych z innymi terenami sąsiadującymi, poprzez między innymi: powiązania komunikacyjne, kontynuację ciągów pieszych i/lub pieszko-rowerowych oraz terenów zielonych na poszczególnych terenach elementarnych.

Należy dążyć do:

-utworzenia bulwarów wzdłuż rzeki Wieprzy oraz przystanków wodnych, do sprecyzowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,

-utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczanie emisji zanieczyszczeń.

KIERUNKI ROZWOJU TERENÓW ELEMENTARNYCH:

MW-C.1 - Stare Miasto (Centrum miasta Darłowo), wokół którego ukształtowane jest śródmieście, skupia nie tylko funkcje usługowe i administracyjne, ale przede wszystkim koncentruje publiczne życie miasta. Ulice w układzie urbanistycznym starego miasta pełnią rolę nie tylko komunikacyjną, ale przede wszystkim

kompozycyjną i funkcjonalną. Ogniskują one program publiczno-usługowy, którego koncentracja i różnorodność kształtuje wizerunek miasta, a także przesądza o dużej atrakcyjności inwestycyjnej, konsumpcyjnej i turystycznej terenów położonych w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Ulice tworzą tradycyjne ciągi z zabudową mieszkalno-usługową, stwarzając jednocześnie wnętrza urbanistyczne o wyrażnie publicznym charakterze, których skala i czytelność kompozycji przestrzennej skutkuje dominacją ruchu pieszego. Niezależnie od tego, ulice śródmiejskie stanowią układ komunikacyjny, łączący śródmieście z terenami pozostałych dzielnic miasta.

Warunkiem funkcjonowania centrum jest jego atrakcyjna przestrzeń publiczna, powszechnie akceptowana przez mieszkańców, czytelność układu urbanistycznego oraz różnorodność i jakość programu usługowego.

Stare Miasto jest obszarem położonym w strefie A ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Stare Miasto jest terenem istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach, usługowej (w tym usług: handlu, usług oświaty, kultury i zdrowia), administracyjnej. Wskazuje się na możliwość uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje:

- mieszkaniowo-usługową,
- apartamentową,
- hotelową,
- usługową, w tym usług turystycznych,
- gastronomiczną z dopuszczeniem lokalizacji ogródków, w odpowiednio wskazanych miejscach przez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- rekreacyjną,
- usługową – oświatową i kulturową,
- administracyjną.

Należy dążyć do:

-uporządkowania i konserwacji zabudowy tworzącej pierzeje ulic, poprzez:

a) dostosowanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wysokości nowo projektowanych obiektów do wysokości zabudowy poszczególnych pierzei ulic, przy czym nowo projektowana zabudowa nie powinna być wyższa niż 17 m n.p.t.,

b) rewitalizację zabudowy zgodnie z wytycznymi zapisanymi w ustaleniach ogólnych,

c) realizację uzupełnień plombowych w zabudowie pierzejowej oraz gruntownych przekształceń w obszarze zewnętrznym,

d) zastąpienia obiektów budowlanych, których stan techniczny nie pozwala na opłacalne ekonomicznie przeprowadzenie remontów, nowymi oraz wprowadzenie na uwolnionych i niezabudowanych terenach nowej zabudowy mieszkaniowej lub/i mieszkaniowo- usługowej – kwartałowej, średniowysokiej;

-utrzymania dominującej pozycji centrum, poprzez:

e) podniesienie jakości i standardu obiektów handlowo-usługowych oraz kształtowanie ciągów ulic, jako wnętrza urbanistycznych o atrakcyjnej formie i wysokiej jakości architektury budynków, obiektów małej architektury, zieleni, nawierzchni, oświetlenia i innych obiektów zagospodarowania.

f) modernizację i przekształcenie zabudowy o niskiej wartości estetycznej, historycznej i kompozycyjnej,

g) intensyfikację funkcji publicznych i komercyjnych w pierzei zabudowy ulicy - tworzenie ciągów handlowo-usługowych,

-całkowitej lub częściowej eliminacji ruchu kołowego na wybranych ulicach,

-uporządkowania małej architektury, oświetlenia i reklam,

-uporządkowania i modernizacji nawierzchni ulic w dostosowaniu do ich charakteru,

- zachowania i rewaloryzacji pierścienia zieleni na obrzeżach zabudowy staromiejskiej (uczytelnienie przebiegu historycznych murów miejskich),
- realizacji jak największej ilości parkingów podziemnych,
- realizacji bulwarów nadrzecznych na terenach przylegających do rzeki Wieprzy oraz wyznaczenie lokalizacji przystanków wodnych,
- wyeksponowanie przebiegu średniowiecznych murów obronnych poprzez częściowe odkrycie lub zaznaczenie w fakturze posadzki.

Dopuszcza się wprowadzenie enklaw zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy usankcjonowaniu wytycznych założeń ogólnych jak dla terenów MN.

MN/U - TERENY O PRZEWADZE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI TOWARZYSZĄCYMI

ZAŁOŻENIA OGÓLNE:

- Wysokość zabudowy: ograniczenie wysokości nowoprojektowanych budynków do 12 m n.p.t.,
- Na wydzielonych działkach , należy zachować udział realizacji powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie mniejszym niż 30% powierzchni działki,
- Parcelacja: minimalna wielkość nowo wydzielanych działek:
 - dla zabudowy wolnostojącej od 600 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej od 350 m²,
 - dla zabudowy szeregowej od 250 m²,
 - (...)
- W uzasadnionych przypadkach, określonych na etapie sporządzania planu miejscowego, dopuszcza się możliwość posadowienia budynków na istniejących działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż wielkość przyjęta dla danego terenu. Dopuszcza się również mniejsze powierzchnie działek w przypadkach przeznaczenia ich na polepszenie warunków zagospodarowania terenów bezpośrednio sąsiadujących, a także w uzasadnionych przypadkach zgodnie z ustaleniami planów miejscowych.
- Powierzchnia zabudowy dla nowoprojektowanych i rozbudowywanych obiektów powinna zostać szczegółowo wyznaczona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, lecz nie powinna przekraczać:
 - dla zabudowy wolnostojącej 30%,
 - dla zabudowy bliźniaczej 40%,
 - dla zabudowy szeregowej 50%,
- wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub pojedynczego terenu elementarnego (...), gdzie dopuszcza się powierzchnię zabudowy dla zabudowy wolnostojącej do 40%, dla zabudowy szeregowej do 50% powierzchni działki.
- W przypadku zabudowy usługowej wolnostojącej oraz towarzyszącej zabudowy usługowej w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 60%, pozostałe parametry jak dla zabudowy jednorodzinnej.
- Na terenach mieszkaniowych o określonym rodzaju zabudowy, dopuszcza się realizację zabudowy odbiegającej od rodzaju przeważającego na danym terenie, w zakresie umożliwiającym wytworzenie lub dokończenie założenia urbanistycznego, co oznacza możliwość wprowadzenia niewielkich enklaw zabudowy wielorodzinnej wśród zabudowy jednorodzinnej i odwrotnie.
- Należy zadbać o zachowanie relacji przestrzennych zespołów mieszkaniowych osiedli z terenami zieleni poprzez wyznaczenie połączeń, otwarć, panoram, punktów widokowych.
- Parkowanie: zgodnie z polityką parkingową studium.

Ponadto należy dążyć do zachowania ciągłości rozwiązań funkcjonalno - przestrzennych z innymi terenami sąsiadującymi poprzez między innymi: kontynuację ciągów komunikacyjnych, pieszych oraz terenów zielonych na poszczególnych, terenach elementarnych.

Należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczanie emisji zanieczyszczeń.

KIERUNKI ROZWOJU TERENÓW ELEMENTARNYCH:

(...) MN/U.7 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej; na których dopuszcza się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz uzupełnienia zabudowy o następujące preferowane kierunki z wykorzystaniem następujących funkcji:

- mieszkaniowa jednorodzinna,
- usługowa,
- gastronomiczna,
- rekreacyjno – sportowa,
- usługowa – oświatowa i kulturowa,

(...)

Należy dążyć do:

-uporządkowania wnętrz urbanistycznych ze szczególnym uwzględnieniem osi widokowych na wieżę gotyckiego kościoła pw. Matki Bożej Częstochowskiej,

-odpowiedniego wyeksponowania przedpola historycznych murów obronnych miasta;

-podniesienia jakości i standardu obiektów handlowo-usługowych oraz kształtowania ciągów ulic, jako wnętrz urbanistycznych o atrakcyjnej formie i wysokiej jakości architektury budynków, obiektów małej architektury, zieleni, nawierzchni, oświetlenia itp.

-modernizacji i przekształcania zabudowy o niskiej wartości estetycznej, historycznej i kompozycyjnej,

-realizacji bulwarów nadrzecznych na terenach przylegających do rzeki Wieprzy oraz dopuszczenie wyznaczenia lokalizacji przystanków wodnych,

-(...)

-uporządkowania małej architektury, oświetlenia i reklam,

-uporządkowania i modernizacji nawierzchni ulic w dostosowaniu do ich charakteru."

Podkreślić należy również, że w studium wskazany jest zapis (str.230), cyt." Jeżeli na obszarze miasta położona jest działka, dla której plan miejscowy obowiązujący przed dniem uchwalenia niniejszego studium dopuszcza wyższy procent zabudowy niż ustalono w niniejszym studium, wówczas za dopuszczalne uznaje się dla tej działki utrzymanie dotychczasowego procentu zabudowy. Powyższa zasada nie dotyczy pozostałych parametrów, w tym wysokości zabudowy.

Reasumując powyższe projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 oraz niesprzeczny z przyjętymi kierunkami studium.

V. Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta.

Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Przedmiotowy plan sporządzany jest głównie na gruntach osób fizycznych, firm oraz Gminy Darłowo.

W planie utrzymuje się istniejące ciągi dróg publicznych, w związku z tym realizacja ustaleń planu nie niesie ze sobą konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Realizacja ustaleń planu może również przynieść wieloletni dochód w postaci podatku od nieruchomości, tj. gruntów i budynków (ich wysokość uzależniona od funkcji) realizowanych w ramach planowanej inwestycji. Jednakże biorąc pod uwagę, iż wprowadzone ustalenia planu, polegają na zmianie dotychczasowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszaru istniejącej zabudowy, położonej w granicach objętych planem, zatem nie będą miały większego wpływu na finanse i budżet gminy Darłowo, poza korzyścią ze sprzedaży części terenów będących w posiadaniu Gminy Miasto Darłowo.