

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W DARŁOWIE
z dnia**

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru
położonego przy ul. Bursztynowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 37ec ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.) oraz w związku z uchwałą z dnia w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Darłowo (uchwała Rady Miejskiej w Darłowie nr XIII/88/2024 z 19 grudnia 2024r.), przy czym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit a ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688 ze zm.), z wyłączeniem obowiązku spójności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Darłowo w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii i ich stref ochronnych, Rada Miejska w Darłowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1

1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na części graficznej, zwanej dalej rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich dóbr kultury;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów obsuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów i obiektów;
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.

§ 2

1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:
 - 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami i wjazdami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, galerii,

- witryn, ramp, klatek schodowych i innych podobnych elementów budynków, których zasięg nie może przekraczać 2 m, o ile nie narusza to linii rozgraniczających tereny;
- 2) **obiekt towarzyszący** – należy przez to rozumieć obiekt integralnie związany z danym przeznaczeniem, uzupełniający jego funkcję;
 - 3) **obudowa estetyczna** – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;
 - 4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
 - 5) **sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, źródła publiczne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej oraz urządzenia telekomunikacji bezprzewodowej, linie kablowe sieci elektroenergetycznej, instalacje oświetlenia oraz inne podobne przewody wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także urządzenia melioracyjne oraz stacje ładowania pojazdów elektrycznych;
 - 6) **system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** – rozwiązania techniczne służące do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich opadu, w tym zbiorniki retencyjne, a także ich stopniowego uwalniania oraz opóźniania spływu;
 - 7) **teren niesklasyfikowany** – zgodnie rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 12 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 3

1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
4. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) granice, obszar i numer chronionego stanowiska archeologicznego;
 - 6) wymiarowanie linii zabudowy;
 - 7) miejsce wskazania szerokości drogi.
2. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako tereny:
 - 1) **usług turystyki** - należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego pobytu ludzi, takie jak hotele, motele, pensjonaty, schroniska turystyczne, centra konferencyjne, zabudowa apartamentowa nie stanowiąca zabudowy mieszkaniowej, campingi, oraz inne budynki zamieszkiwania zbiorowego służące czasowemu zakwaterowaniu turystów wraz z obiektami towarzyszącymi oraz komplementarnymi obiektami i usługami uzupełniającymi zgodnie z kategoryzacją obiektów wynikającą z przepisów odrębnych oraz obiektami towarzyszącymi;
 - 2) **usług zdrowia i pomocy społecznej** - należy przez to rozumieć usługi związane z przychodniami, poradniami, ambulatoriami, ośrodkami zdrowia, szpitalami, klinikami, centrami medycznymi, gabinetami lekarskimi, obiektami rehabilitacji leczniczej, domami pomocy społecznej, szkołami rodzenia wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
 - 3) **usług sportu i rekreacji** - kryte lub terenowe obiekty i urządzenia do uprawiania sportu i poprawy kondycji fizycznej lub rekreacji, parki rozrywki, specjalistyczne ośrodki sportowe a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
 - 4) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć tereny zieleni zorganizowanej, nasadzenia drzew, krzewów a także tereny zieleni niskiej, wraz z niezbędnymi ścieżkami i dojściami pieszymi;
 - 5) **urządzeń rekreacyjnych i obsługi ruchu turystycznego** - należy przez to rozumieć infrastrukturę służącą rekreacji oraz obsłudze ruchu turystycznego, składającą się z budowli takich jak: wiaty, zadaszenia, parkingi dla rowerów, miejsca do odpoczynku, ścieżki tematyczne, place zabaw, platformy lub inne konstrukcje widokowe, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy przeznaczenia terenu.
2. Na każdym terenie dopuszcza się zielen towarzyszącą i inne powierzchnie biologicznie czynne oraz urządzenia budowlane i obiekty towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na tym terenie.

§ 6

1. Poza zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budowli nie może przekraczać 25mnpł, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz sieci uzbrojenia z zastrzeżeniem ust. 4.
3. Maksymalna wysokość budowli oraz obiektów lub urządzeń technicznych wraz z ich obudowami, sytuowanych na dachach budynków, mierzona od górnego

- obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 4,0m z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W całym obszarze planu obowiązują powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wysokość zabudowy w obrębie planu nie może przekraczać 70mnpm.
 5. Dopuszcza się kondygnacje podziemne. Podziemne części budynku, a także budowle podziemne spełniające funkcje użytkowe budynku, znajdujące się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu dopuszcza się w granicach działki budowlanej.
 6. Dopuszcza się tarasy na dachach budynków oraz budowli.

§ 7

1. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1UT i 1UT-US oraz - należą do terenów zamieszkiwania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Uciążliwość prowadzonej działalności powodowana przez: hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie lub przekroczenie zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby lub innych standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, nie może wykraczać poza teren lub obiekt, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.
3. Obowiązuje zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu.
4. Cały obszar planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszański Pas Nadmorski”, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały oraz ograniczenia i zakazy wskazane w przepisach odrębnych.

§ 8

1. Fragment obszaru planu, pokazany na rysunku planu, znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1%, na którym obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią:
 - 1) w zakresie rozwiązań technicznych należy uwzględniać wartości wysokości zwierciadła wód powodziowych, określone na aktualnych mapach zagrożenia powodziowego;
 - 2) obowiązuje zabezpieczenie przyłączy, obiektów infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia przed uszkodzeniem w czasie zalania oraz możliwością ich przemieszczania się;
 - 3) w zakresie budowy, remontów i przebudowy obiektów budowlanych obowiązuje stosowanie technologii i rozwiązań projektowych uwzględniających możliwość zalania przy zastosowaniu wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów i zabezpieczenie obiektów budowlanych przed uszkodzeniami w czasie powodzi;
 - 4) w zakresie budowy, remontów i przebudowy obiektów budowlanych obowiązuje stosowanie technologii i rozwiązań projektowych uwzględniających możliwość zalania i konieczność ograniczenia zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia zagrożenia powodziowego w sposób minimalizujący niebezpieczeństwo zanieczyszczenia środowiska

wodno-gruntowego. W szczególności w zakresie sytuowania miejsc gromadzenia odpadów.

2. Fragment obszaru planu, pokazany na rysunku planu, znajduje się w zasięgu obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.
3. Fragment obszaru planu, pokazany na rysunku planu, znajduje się w zasięgu obszarów narażonych na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia obwałowania.
4. Obszar pokazany na rysunku planu stanowi fragment pasa ochronnego, wchodzącego w skład pasa nadbrzeżnego, w którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. W obrębie pasa ochronnego obowiązuje:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów przypominających swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świateł znaki nawigacyjne, o ile ich nie stanowią;
 - 2) zakaz lokalizacji obiektów mogących utrudniać identyfikację oznakowania nawigacyjnego;
 - 3) dla oświetlenia obiektów lądowych, obowiązek stosowania rozwiązań technicznych lub projektowych uniemożliwiających bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linię brzegu.

§ 9

1. Ustala się ochronę konserwatorską stanowiska archeologicznego, położonego w obszarze planu nr AZP 9/42/9-23 – osada okres wczesne średniowiecze/późne średniowiecze.
2. W obrębie stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na całym obszarze planu prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezainwentaryzowanych zabytków archeologicznych. Dla nowo odkrytych stanowisk archeologicznych obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także weryfikacja i uzupełnienie stosownych ewidencji i wykazów. W przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne obowiązują następujące ustalenia:

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 70° i większy od 110° ;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 3000m^2 z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) ustalenia pkt 2 i 3 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielania działek przeznaczonych na sieci uzbrojenia, infrastrukturę drogową i infrastrukturę techniczną dla których obowiązuje:
 - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2m^2 ,
 - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2m.

§ 11

1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem zapisów § 7 ust. 5:
 - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się rozdzielcze i dystrybucyjne sieci uzbrojenia oraz system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi oraz powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym;
 - 2) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej lub ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się:
 - a) siecią kanalizacji sanitarnej,
 - b) do zbiorników bezodpływowych,
 - c) indywidualnych oczyszczalni ścieków;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
 - a) siecią kanalizacji deszczowej,
 - b) do odbiornika na terenie działki, dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
 - c) do cieków i rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło lub chłód:
 - a) z sieci ciepłowniczej,
 - b) z lokalnych źródeł ciepła, tradycyjnych i opartych na instalacjach odnawialnego źródła energii, przy czym nie dopuszcza się spalania odpadów i biogazowni bez względu na moc, oraz nie dopuszcza się źródeł opartych na energii wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) ze zbiorników na gaz;
 - 8) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnego źródła energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego,
 - c) z instalacji odnawialnego źródła energii nie wymienionych w lit. b, przy czym nie dopuszcza się spalania odpadów i biogazowni bez względu na moc oraz nie dopuszcza się źródeł opartych na energii wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) sieci elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub wbudowane w obiekty inżynierskie;
 - 10) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane;
 - 11) nowe linie kablowe telekomunikacji dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub wbudowane w obiekty inżynierskie, dopuszcza się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb i dopuszcza się system bezprzewodowy;
 - 12) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego;

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z zewnętrznym układem drogowym przez drogę dojazdową oznaczoną symbolem 1KDD (ulica Bursztynowa);
 - 2) dojazd do terenów dopuszcza się od przyległych dróg, w tym także poprzez tereny przyległe.
3. Obowiązują miejsca parkingowe:
 - 1) dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla usług turystyki – 0,8 miejsca parkingowego na 1 pokój hotelowy lub apartament,
 - b) dla usług zdrowia i pomocy społecznej oraz usług sportu i rekreacji – 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług z wyłączeniem powierzchni użytkowych garaży;
 - 2) dla rowerów w ilości co najmniej 1 miejsce parkingowe na 10 miejsc parkingowych dla samochodów.
4. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.
5. Do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w ust. 3 zalicza się również miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w ust. 4.
6. Obowiązuje usytuowanie miejsc parkingowych o których mowa w ust. 3 i 4 na terenie i działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 12

1. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszarów objętych planem.
2. Tereny oznaczone symbolem: 1KDD, 1KR, 2KR ustala się jako obszary przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 2:
 - 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) na terenie 1KDD dopuszcza się umieszczanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 13

Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się na:

- 1) 30% dla terenu oznaczonego symbolem 1UT i 1UT-US;
- 2) 0% dla terenów nie wymienionych w pkt 1.

Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

§ 14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT** ustala się jako przeznaczenie teren usługi turystyki z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W zakresie usług turystyki nie dopuszcza się: schronisk turystycznych, campingów oraz budynków rekreacji indywidualnej, a także innych obiektów turystycznych w formie: barakowozów, domków typu holenderskiego, domów mobilnych i innych obiektów o podobnych funkcjach i formie.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się tereny:
 - 1) usług zdrowia i opieki społecznej;
 - 2) infrastruktury technicznej z zakresu:
 - a) stacji transformatorowych,
 - b) telekomunikacji,
 - c) stacji gazowych,
 - d) pompowni wody,
 - e) pompowni ścieków;
 - 3) zieleni urządzonej.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 20%;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,9;
 - 5) wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków nie może przekraczać 25m;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 8;
 - 7) w zakresie ukształtowania dachów ustala się co następuje:
 - a) dla budynków oraz budowli krytych dachem dopuszcza się:
 - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 55°,
 - dachy łukowe,
 - dachy płaskie,
 - b) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów.
 - 8) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych i instalacji zamontowanych na dachach;
 - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3000m²; przy czym nie dotyczy to działek przeznaczonych na sieci uzbrojenia, infrastrukturę drogową i infrastrukturę techniczną, a także działek wydzielanych na polepszenie warunków zabudowy działek sąsiednich.

§ 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT-US** ustala się jako przeznaczenie teren usługi turystyki lub usług sportu i rekreacji z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W zakresie usług turystyki nie dopuszcza się: schronisk turystycznych, campingów oraz budynków rekreacji indywidualnej, a także innych obiektów turystycznych w formie: barakowozów, domków typu holenderskiego, domów mobilnych i innych obiektów o podobnych funkcjach i formie.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się tereny:
 - 1) usług zdrowia i opieki społecznej;
 - 2) usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m²;
 - 3) usług gastronomii;
 - 4) infrastruktury technicznej z zakresu:
 - a) stacji transformatorowych,
 - b) telekomunikacji,
 - c) stacji gazowych,
 - d) pompowni wody,
 - e) pompowni ścieków;
 - 5) zieleni urządzonej.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 20%;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,9;
 - 5) wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków nie może przekraczać 25m;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 8;
 - 7) w zakresie ukształtowania dachów ustala się co następuje:
 - a) dla budynków oraz budowli krytych dachem dopuszcza się:
 - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 55°,
 - dachy łukowe,
 - dachy płaskie,
 - b) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów.
 - 8) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych i instalacji zamontowanych na dachach;
 - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3000m²; przy czym nie dotyczy to działek przeznaczonych na sieci uzbrojenia, infrastrukturę drogową i infrastrukturę techniczną, a także działek wydzielanych na polepszenie warunków zabudowy działek sąsiednich.

§ 16

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie teren publicznej drogi dojazdowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się:
 - 1) infrastrukturę techniczną z zakresu:
 - a) telekomunikacji,
 - b) stacji gazowych,
 - c) pompowni wody,
 - d) pompowni ścieków.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscach wskazanych obowiązuje szerokość odpowiednio 15,0m i 30,0m.

§ 17

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR i 2KR** ustala się jako przeznaczenie tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się tereny:
 - 1) niesklasyfikowany - urządzenia rekreacyjne i obsługi ruchu turystycznego,
 - 2) zieleni naturalnej,
 - 3) zieleni urządzonej.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje zagospodarowanie jako ciąg pieszo-jezdny;
 - 2) wysokość zabudowy w zakresie budowli nie może przekraczać 6m i 12,5m.n.p.t.;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu 1KR - szerokość w miejscu wskazania 5m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu 2KR - szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazania na rysunku planu 8m.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 18

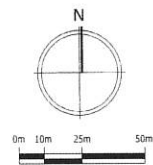
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Darłowa.

§ 19

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

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY obszaru położonego przy ul. Bursztynowej

PROJEKT PLANU SKALA 1:1000



**OBOWIAZUJĄCE USTALENIA
RYSUNKU PLANU**

	Granica obszaru inwestycyjnego
	Linia rozgraniczająca teren w różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania
	UT Teren usług turystyki
	UT-US Teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji
	KDD Teren komunikacji drogowej publicznej, drogi dojazdowej
	KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
	Nieprzeznaczalna linia zabudowy
	AZP 74/59/9-23 Granica, obszar i numer stanowiska archeologicznego
	Wymiarowanie linii zabudowy
	Miejscę wskazania szerokości drogi

**INFORMACYJNE USTALENIA
RYSUNKU PLANU**

	0,02 ha Orientacyjna powierzchnia terenu
	Pas ochronny pasa nadbrzoźnego
	Zawęg obszarze szczególnego zagrożenia powodzi, na którym przewidywano wystąpienie powodzi, jest niskie i wynosi 1%
	Zawęg obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na których przewidywano wystąpienie powodzi, jest niskie i wynosi 0,2%
	Zawęg obszarów narażonych na zalanie w przypadku całkowitego zrzucenia obciążenia
	Linia wskazująca odległość 700m od skrajności wiatrowej zgodnie z przepisami dotyczącymi

Wyrzys ze Studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Miasta Darłowa



Mapa zasobnicza w postaci wektorowej
wydana z zasobu państwowego przez Starostę Stawieńskiego
układ wsp 2000(6)

Uzasadnienie uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru położonego przy ul. Bursztynowej

Opracowanie jest zmianą w obecnie obowiązujących planach miejscowych:

1. Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C- Darłówko Wschodnie, położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar C10, uchwała Nr LXII/511/2023 Rady Miejskiej w Darłowie z 29.03.2023r., zmienionej uchwałą Nr XVI/126/25 z 17.04.2025r.
2. Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C- Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - uchwała Nr IV/34/07 Rady Miejskiej w Darłowie z 06.02.2007r.

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego ma na celu umożliwienie budowy hotelu kategorii 5* oraz kompleksu budynków turystycznych i sportowo-rekreacyjnych, który odbiega od części ustaleń obowiązujących planów miejscowych.

W ramach inwestycji uzupełniających przewiduje się:

- budowę ulicy Bursztynowej na odcinku od skrzyżowania z al. Jana Pawła II do ciągu pieszo-jezdnego 2KR, w zakresie wskazanym w umowie urbanistycznej. Droga służyć będzie do dojazdu do terenów inwestycji głównych, a także, jako droga publiczna dla wszystkich innych użytkowników i inwestorów terenów okolicznych;
- budowę ciągów pieszo-jezdnych 1KR i 2KR, które służyć będą dla pieszych jako dojście do terenów nadmorskich, a także dla obsługi pożarowej inwestycji głównych;

Uchwalenie Zintegrowanego planu inwestycyjnego wpłynie korzystnie na ukształtowanie kompozycji urbanistycznej zabudowy przy ul. Bursztynowej, stanowiąc uzupełnienie brakującej jej części, a także wpłynie korzystnie na budżet miasta z uwagi na przyszłe podatki oraz inwestycje uzupełniające, w związku z powyższym uchwalenie projektu jest uzasadnione.

Teren inwestycji uzupełniających znajduje się także w granicach opracowania.

1. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp).** Spełnienie wymogów w.w. przepisów, polegające na uwzględnieniu:
 - 1) **wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** –wymagania ładu przestrzennego zostały spełnione przez regulacje projektu planu dotyczące ustalenia przeznaczeń terenów, zasad zabudowy i kształtowania terenu, w tym w szczególności ustalenia dotyczące linii zabudowy, wysokości zabudowy. Ustalenia te zawarte zostały w części tekstowej i graficznej projektu planu; Na rysunku planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy; Dobór przeznaczeń został dokonany na podstawie analizy stanu istniejącego i ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznaczającego kierunki rozwoju obszarów; Projekt planu kształtuje układ przestrzenny, skoordynowany z zagospodarowaniem ukształtowanym przez plany obowiązujące w bezpośrednim otoczeniu przedmiotowego obszaru.
 - 2) **walorów architektonicznych i krajobrazowych** – zostało spełnione przez ustalenia planu. Projekt planu wprowadza regulacje dotyczące obiektów architektonicznych w taki sposób, aby pasowały one do danego obszaru i jednocześnie spełniały wymogi zakładanych funkcji.
 - 3) **wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - Wymagania ochrony środowiska zostały spełnione przez ustalenia dotyczące ustalenia wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej oraz komplet ustaleń dotyczących zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
 - 4) **wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – w obszarze planu wprowadzono ustalenia z uwzględnieniem ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego; Nie występują dobra kultury współczesnej.

- 5) **wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – zostało spełnione poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiających prawidłową dostępność terenów dla osób niepełnosprawnych;
 - 6) **walorów ekonomicznych przestrzeni** – zostało spełnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego wykorzystania terenu.
 - 7) **prawa własności** – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym możliwym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
 - 8) **potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** – poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;
 - 9) **potrzeb interesu publicznego** – w obszarze planu przewiduje się realizację celów publicznych o znaczeniu lokalnym, w rozumieniu przepisów odrębnych; Inwestycje uzupełniające będą służyły celom publicznym;
 - 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §11 uchwały;
 - 11) **zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – zostało spełnione poprzez konsultacje publiczne. W trakcie konsultacji publicznych, w ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wpłynęły uwagi;
 - 12) **zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania;
 - 13) **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §11 dotyczące zaopatrzenia w wodę.
2. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp).** Spełnienie wymogów przytoczonego przepisu, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu inwestycyjnego. Ponadto zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania uwag do projektu. Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie konsultacji społecznych.
3. **Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 uopizp,** polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:
- 1) **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego** - zostało spełnione w wyniku wykorzystania istniejącego układu drogowego. Rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić wykorzystanie dróg;

- 2) **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu** – W planie nie sytuuje się nowej zabudowy mieszkaniowej ;
- 3) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** - w zakresie obszarowym zintegrowanego planu inwestycyjnego przewiduje się usytuowanie ciągów pieszo-jezdných jako inwestycje uzupełniające;
- 4) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego** – poprzez wykorzystanie terenów pod zabudowę kubaturową i zapewnienie współczynników powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto przygotowując projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową oraz rozwojem terenów sąsiadujących;
4. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.** Zintegrowany plan inwestycyjny nie jest spowodowany brakiem aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych, ale nowymi potrzebami. Zasady projektowania uniwersalnego zostały uwzględnione w szczególności poprzez zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Uniwersalne projektowanie oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. "Uniwersalne projektowanie" nie wyklucza pomocy technicznych dla szczególnych grup osób niepełnosprawnych, jeżeli jest to potrzebne.
5. **Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminny.** Realizacja Zintegrowanego planu inwestycyjnego wpłynie korzystnie na finanse publiczne. Zarówno w zakresie zwiększenia podatków wynikających z zabudowy terenu, jak i dalszych wpływów ze strony klientów hotelu, a także z uwagi na wkład w postaci inwestycji uzupełniających. Opracowanie planistyczne także finansowane jest przez Inwestora, a nie z budżetu miasta.



Podgląd zawartości pliku GML

Informacje o pliku

Nazwa jednostki i identyfikator TERYT: **Darłowo (321301) / Powiat sławieński / ZACHODNIOPOMORSKIE**

Typ aktu planowania przestrzennego: **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP)**

Zawartość: **akt planowania przestrzennego lub zbiór aktów planowania przestrzennego**

Raport walidacji pliku



Dane w pliku są zgodne ze schematem aplikacyjnym oraz specyfikacją danych

Walidator wersja: 4.0.6

Plik o idIIP = PL.ZIPPZP.3026_321301-MPZP_P1_20260218T000000 w dniu 18.02.2026 jest zgodny ze schematem aplikacyjnym GML Planowanie przestrzenne 2.0 oraz specyfikacją danych.

Adres serwisu: <https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne>

Adres usługi walidacji: https://aplikacje.gov.pl/app/gov_xml_validator

Zawartość pliku

Dokument zawiera:

Akty planowania przestrzennego: 1

Dokumenty formalne: 1

Rysunki: 1

Informacje ogólne o pliku GML:

Akt planowania przestrzennego

akt planowania przestrzennego	PL.ZIPPZP.3026_321301-MPZP_P1_20260218T000000
identyfier	https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.3026/321301-MPZP/P1/20260218T000000
przestrzen nazw	PL.ZIPPZP.3026/321301-MPZP
lokalny id	P1
wersja id	20260218T000000
początek wersji obiektu	2026-02-18T00:00
tytuł	Zintegrowany plan inwestycyjny obszaru położonego przy ul. Bursztynowej
obowiązuje do	obecnie
typ planu	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/codelist/TypAktuPlanowaniaPrzestrzennegoKod/miejscowyPlanZagospodarowaniaPrzestrzennego
poziom hierarchii	sublokalny https://inspire.ec.europa.eu/codelist/LevelOfSpatialPlanValue/infraLocal
status	w opracowaniu https://inspire.ec.europa.eu/codelist/ProcessStepGeneralValue/elaboration
układ odniesienia przestrzennego	EPSG 2177 (PL - 2000 - 6)

mapa podkładowa data	2025-11-14
mapa podkładowa referencja	Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
zasieg przestrzenny	
dokument uchwalajacy	https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.3026/321301-MPZP/DOC1
rysunek	https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.3026/321301-MPZP/RYS1-wniosek/20260218T000000
dokument formalny	PL.ZIPPZP.3026_321301-MPZP_DOC1
identyfier	https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.3026/321301-MPZP/DOC1
przestrzen nazw	PL.ZIPPZP.3026/321301-MPZP
lokalny id	DOC1
tytul	Uchwała nr Rady Miejskiej w Darłowie z dnia w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru położonego przy ul. Bursztynowej
relacja wzgledem app	uchwała
data	2026-02-18 utworzenie
uchwała	https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.3026/321301-MPZP/P1
rysunek	PL.ZIPPZP.3026_321301-MPZP_RYS1-wniosek_20260218T000000
identyfier	https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.3026/321301-MPZP/RYS1-wniosek/20260218T000000
przestrzen nazw	PL.ZIPPZP.3026/321301-MPZP
lokalny id	RYS1-wniosek
wersja id	20260218T000000
poczatek wersji obiektu	2026-02-18T00:00
tytul	Zintegrowany plan inwestycyjny obszaru położonego przy ul. Bursztynowej
rozdzielczosc przestrzenna	1,000
lacze	?id=265398
uklad odniesienia przestrzennego	EPSG 2177 (PL - 2000 - 6)
obowiazuje do	obecnie
plan	https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app

