

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: BURMISTRZ MIASTA DARŁOWO

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- 2.1. wniosek do projektu aktu 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- 3.1. plan ogólny gminy
 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
 3.4. audyt krajobrazowy
 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: MILOO PARK SP. Z O.O.....

Kraj: POLSKA..... Województwo: POMORSKIE.....

Powiat: CHOJNICKI..... Gmina: CHOJNICE.....

Ulica: JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO..... Nr domu: 30B..... Nr lokalu:

Miejscowość: CHOJNICE..... Kod pocztowy: 89-620.....

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): BIURO@MILOOPARK.PL.....

Nr tel. (nieobowiązkowo): ... 795 241 554.....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

- tak nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ... POLSKA..... Województwo: POMORSKIE.....

Powiat: ... CHOJNICKI..... Gmina: CHOJNICE.....

Ulica: ... JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO..... Nr domu: ... 30B... Nr lokalu:

Miejscowość: CHOJNICE..... Kod pocztowy: 89-620.....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

- pełnomocnik pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: POLSKA..... Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

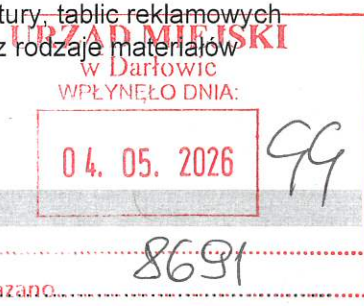
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ wnoszą o uchwalenie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla zabudowy mieszkaniowo -



usługowej w Darłowie, w rejonie Alei Jana Pawła II oraz ul. Sportowej. Granicami planu objęto teren niezbędny do realizacji inwestycji głównej, tj. zabudowy mieszkaniowo - usługowej (obejmujący działki ewidencyjne nr 25/18, 25/19 i 25/20, obręb Darłowo 7) – oznaczony symbolem 1MN-U. W projekcie planu uwzględniono również inwestycję uzupełniającą, służącą obsłudze inwestycji głównej, tj. budowę chodnika wzdłuż ul. Makowej (teren oznaczony jako 1KDD). Do niniejszego wniosku dołączono projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z niezbędnymi załącznikami, w ramach którego uwidoczniło proponowane granice do objęcia planem oraz proponowane ustalenia dla poszczególnych terenów.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

Wyrażam zgodę Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾
 1. Projekt uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmującego jednostkę strukturalną C – Darłówek Wschodnie położoną na obszarze Gminy Miasta Darłowo – obszar C21 wraz z załącznikiem graficznym (załącznik nr 1), rozstrzygnięciem w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2), rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3) oraz załącznikiem, o którym mowa w art. 67a ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (załącznik nr 4), w formie elektronicznej - format pdf.
 2. Uzasadnienie do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmującego jednostkę strukturalną C – Darłówek Wschodnie położoną na obszarze Gminy Miasta Darłowo – obszar C21 zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003

r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) – format pdf.

3. Potwierdzenie spełnienia przez osobę, która przygotowała projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego warunku art.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).
4. Dane przestrzenne: APP_ZPI_DARŁOWO.
5. Dane przestrzenne: ZPI_DARŁOWO_geotiff.
6. Dane przestrzenne: legenda.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis jest prawidłowy

Podpis:

Dokument podpisany przez SZYMON SZULTK

Data: 2026.05.04 09:32:41 CEST

Data: ...04.05.2026 r.....

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

Projekt

UCHWAŁA Nr..... Rady Miejskiej w Darłowie z dnia.....

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmującego jednostkę strukturalną C – Darłówko Wschodnie położoną na obszarze Gminy Miasta Darłowo – obszar C21

Na podstawie art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 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) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.)

Rada Miejska w Darłowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1 - Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą nr Rady Miejskiej w Darłowie z dnia.....2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmującego jednostkę strukturalną C – Darłówko Wschodnie położoną na obszarze Gminy Miasta Darłowo – obszar C21, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo (uchwała nr XIII/88/2024 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 19 grudnia 2024 r.), uchwala się zintegrowany plan zagospodarowania inwestycyjny obejmujący jednostkę strukturalną C - Darłówko Wschodnie położoną na obszarze Gminy Miasta Darłowo – obszar C21, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 0,64 ha.
4. 2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu opracowany w skali 1: 500 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo dla obszaru objętego planem;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne planu.
5. Część tekstowa planu składa się z następujących rozdziałów:
 - 1) rozdział 1 – Przepisy ogólne;
 - 2) rozdział 2 – Ustalenia ogólne;
 - 3) rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe;
 - 4) rozdział 4 – Przepisy końcowe.

§ 2.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;

- 3) przeznaczenie terenów:
 - a) MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - b) KDD - teren drogi dojazdowej;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) obowiązujące linie zabudowy.
2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu stanowi element informacyjny planu niebędący jego ustaleniem:
- 1) wymiar;
 - 2) Obszar Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” (cały obszar planu).

§ 3.

Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) zintegrowanym planie inwestycyjnym – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Darłowie wraz z częścią graficzną zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zawierający graficzny zapis zintegrowanego planu inwestycyjnego;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw;
- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego, wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych; linia zabudowy nie dotyczy schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnej obiektów, sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych zjazdów oraz miejsc postojowych i parkingów;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego, wzdłuż której nakazuje się sytuowanie elewacji frontowej budynku; dopuszcza się cofnięcie fragmentów elewacji od tej linii, o ile nie narusza to ustaleń szczegółowych planu; linia zabudowy nie dotyczy części podziemnej obiektów, sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych zjazdów oraz miejsc postojowych i parkingów;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem liczbowo-literowym;
- 8) usługach drobnych i towarzyszących funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć usługi uzupełniające funkcję podstawową terenu, realizowane w celu jej obsługi lub zwiększenia jej atrakcyjności, niepowodujące zmiany dominującego przeznaczenia terenu, w szczególności takie jak: usługi gastronomiczne o niewielkiej skali, punkty usługowe (np. bankomat, paczkomat, usługi kurierskie), usługi finansowe, drobne usługi rzemieślnicze oraz inne usługi o charakterze pomocniczym, związane funkcjonalnie z prowadzoną działalnością usługową.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Ustala się następujące nakazy:
 - 1) uwzględnienia powiązań funkcjonalnych i przestrzennych z otoczeniem, w szczególności poprzez zapewnienie dostępności komunikacyjnej oraz powiązań pieszych;
 - 2) zagospodarowania terenu w sposób uporządkowany i dostosowany do funkcji, w szczególności poprzez:

- a) zapewnienie miejsc parkingowych,
 - b) zapewnienie dojazdów, w tym dla obsługi dostaw,
 - c) wprowadzenie zieleni urządzonej, zwłaszcza wzdłuż granic terenu oraz w obrębie parkingów;
 - 3) stosowania rozwiązań architektonicznych zapewniających spójność kompozycyjną zabudowy;
 - 4) stosowania jako dominującej stonowanej kolorystyki elewacji, w szczególności w odcieniach bieli, szarości oraz barw neutralnych;
 - 5) stosowania pokryć dachowych w kolorystyce stonowanej, w szczególności w odcieniach grafitu, szarości lub zbliżonych;
 - 6) wkomponowania elementów technicznych, w tym urządzeń i instalacji zewnętrznych, w bryłę budynku lub ich osłonięcia w sposób ograniczający ich widoczność.
2. Ustala się następujące zakazy:
- 1) stosowania rozwiązań architektonicznych i materiałowych powodujących dysharmonię z otoczeniem;
 - 2) lokalizowania elementów technicznych i instalacji w sposób eksponowany od strony przestrzeni publicznych, bez ich odpowiedniego wkomponowania lub osłonięcia;
 - 3) zagospodarowania terenu w sposób powodujący chaos przestrzenny lub utrudniający czytelność układu komunikacyjnego.
3. Dopuszcza się:
- 1) stosowanie zróżnicowania kolorystycznego elewacji, wynikającego z funkcji obiektu oraz przyjętych rozwiązań architektonicznych;
 - 2) stosowanie nowoczesnych rozwiązań architektonicznych, w tym przeszkleń wielkopowierzchniowych oraz elementów metalowych.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. Obszar objęty planem w całości znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody.
2. Na obszarze planu zakazuje się stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie i inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: robinii akacjowej, klonu jesionolistnego, czeremchy amerykańskiej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, topoli euroamerykańskiej, dębu czerwonego oraz żywotników, z preferencją nasadzeń gatunków drzewiastych rodzimych oraz krzewów, jako zieleni uzupełniającej.
3. Zagospodarowanie terenu należy dostosować do zmian klimatycznych, w szczególności poprzez rozwiązania wspierające retencję wód opadowych i roztopowych oraz racjonalne gospodarowanie wodami.
4. Nakazuje się projektowanie i prowadzenie działalności w sposób minimalizujący oddziaływanie na środowisko i tereny sąsiednie, zgodnie z przepisami odrębnymi; wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
5. Zagospodarowanie i użytkowanie terenu nie mogą powodować zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego. Należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne zapobiegające zagrożeniom środowiskowym.
6. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi oraz właściwe odprowadzanie wód opadowych, zapobiegające erozji i zastoinom wody.
7. Realizacja inwestycji nie może powodować zmiany stosunków wodnych ani polegać na podnoszeniu rzędnych terenu poprzez nasypywanie gruntów.
8. Zasięg uciążliwości prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a budynki przeznaczone na pobyt ludzi należy wyposażyć w odpowiednie środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
9. Prace budowlane należy prowadzić w sposób minimalizujący ich negatywne oddziaływanie na środowisko, z zastosowaniem odpowiednich technologii i organizacji robót.

10. Należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Na obszarze planu do obszaru przestrzeni publicznych zalicza się: drogę publiczną oznaczoną symbolem 1KDD.
2. Przestrzenie publiczne należy aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych i rowerowych, stwarzający warunki dla sprawnego i bezpiecznego przemieszczania się; zapewnienie odpowiedniego wyposażania przestrzeni oraz właściwe oświetlenie.
3. Zagospodarowanie przestrzeni publicznych i terenów ogólnodostępnych powinno obejmować zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, zapewniając jej właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju.
4. W rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych należy uwzględnić potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

1. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych z uwagi na brak takich terenów w obszarze planu.
2. Obszar planu znajduje się poza granicami krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa zachodniopomorskiego.

§ 9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Na obszarze planu dopuszcza się scalanie i podziały nieruchomości.
3. Ze względu na fakt, że na obszarze objętym planem jest realizowana procedura dotycząca zintegrowanego planu inwestycyjnego dla konkretnego przedsięwzięcia inwestycyjnego nie ustala się szczegółowych zasad i warunków przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Darłowo (izolinia od 47 do 122 m n.p.m.).

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia Aleja Jana Pawła II oraz ul. Sportowa (poza granicami planu).
2. Obsługa w zakresie komunikacji z drogi publicznej oznaczonej 1KDD oraz z Alei Jana Pawła II.
3. Obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych z zachowaniem następujących wskaźników miejsc parkingowych:

- 1) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego powyżej 100 m²,
- 2) w ramach stanowisk postojowych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce do parkowania – jeżeli liczba miejsc do parkowania w zespole wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 miejsca do parkowania – jeżeli liczba miejsc do parkowania w zespole wynosi od 16 do 40,
 - c) 3 miejsca do parkowania – jeżeli liczba miejsc do parkowania w zespole wynosi od 40 do 100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania – jeżeli liczba miejsc do parkowania w zespole wynosi więcej niż 100.
4. Należy uwzględnić potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w ramach realizacji ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) z sieci wodociągowej;
 - 2) wodę dla celów p. poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej.
3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - 1) systemem kanalizacji deszczowej zamkniętej, poprzez budowę, przebudowę i rozbudowę;
 - 2) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w granicach własnych działek;
 - 3) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub instalacji odnawialnych źródeł energii.
5. Zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł.
6. Zaopatrzenie w ciepło – dopuszcza się wszystkie rodzaje systemów grzewczych, w tym systemy grzewcze wykorzystujące źródła odnawialne, z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.
7. Telekomunikacja – z sieci przewodowej lub bezprzewodowej.
8. Gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami o odpadach.
9. Dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu. Dopuszcza się realizację sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

Obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu. Zakaz nie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych, stanowiących zaplecze budowy (baraki, kontenery, tymczasowe ogrodzenia, składowiska materiałów) na czas budowy.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. Ustalenia dla terenu o symbolu 1MN-U o powierzchni 0,53 ha.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.

2. Dopuszcza się:
 - 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) lokalizację usług handlu z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 3) lokalizację usług biurowych i administracji;
 - 4) lokalizację usług gastronomii;
 - 5) lokalizację usług zdrowia i pomocy społecznej;
 - 6) lokalizację usług drobnych i towarzyszących funkcji podstawowej;
 - 7) realizację obiektów i urzędzeń związanych z obsługą funkcji usługowej, w tym zaplecza magazynowego, socjalnego i technicznego;
 - 8) budowę dojazdów, dróg przeciwpożarowych, placów manewrowych, miejsc parkingowych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi oraz infrastruktury technicznej;
 - 9) realizację urzędzeń i elementów zagospodarowania związanych z obsługą dostaw oraz gospodarką odpadami;
3. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną i zabudową usługową.
4. Teren stanowi obszar inwestycji głównej w rozumieniu art. 37ea ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 20 m od Al. Jana Pawła II oraz od ul. Sportowej;
 - 2) obowiązująca linia zabudowy w odległości: 5 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej oznaczonej jako 1KDD, oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) parametry zagospodarowania terenu:
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - f) intensywność zabudowy:
 - minimalna: nie ustala się,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,05;
 - 4) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy (budynków):
 - minimalna: nie ustala się;
 - maksymalna wysokość: 12 m,
 - b) geometria dachu: kształt dachu: dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dostępność drogowa - z drogi publicznej oznaczonej 1KDD oraz z Alei Jana Pawła II;
 - 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, ciągów pieszo - jezdnych, dojazdów pożarowych, urzędzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie pasa drogowego pod drogi wewnętrzne;
 - 4) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 11 ust. 3.

§ 15. Ustalenia dla terenu o symbolu 1KDD o powierzchni 0,11 ha.

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.
2. Teren stanowi obszar inwestycji uzupełniającej w rozumieniu art. 37ea ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) parametry geometryczne - zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
 - 3) chodnik przynajmniej po jednej stronie drogi.

Rozdział 4
Przepisy końcowe.

§ 16.

Dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 17.

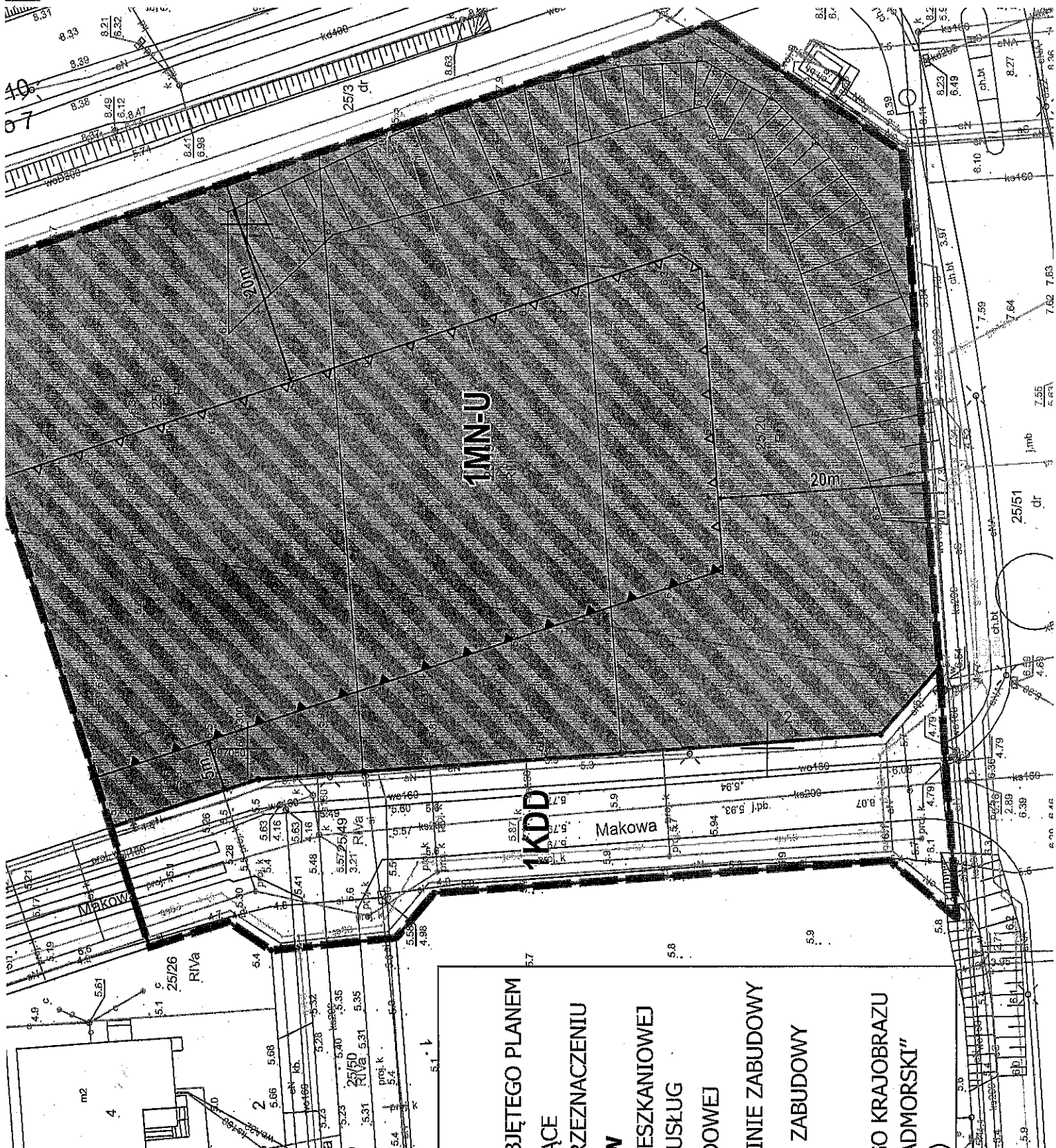
Na terenie objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C – Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo uchwalonego Uchwałą Nr IV/34/07 z dnia 06.02.2007 r. (Publikacja: Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego nr 38 z 26.03.2007 r., poz. 558).

§ 18.

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



OZNACZENIA GRAFICZNE

	P TERENY PRODUKCYJNO-SŁOJOWE
	MN-C TERENY WIEJSKOWE CENTRYCZNOGRADZKIE
	MN TERENY WIEJSKOWE WEDROZDZIANNE
	RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	II TERENY ZABUDOWY SUBURBANEJ
	III TERENY WSI I MIASTECZKOWYCH
	US TERENY WSI I MIASTECZKOWYCH (US-1)
	ZC TERENY OBIĘTARZY
	ZP TERENY PARKÓW
	LZ TERENY OGRÓDÓW DZIAŁKOWYCH
	LS TERENY LEŚNE
	TO TERENY ODMARTE
	WS WODY ŚCIEKAJĄCE
	PZ PŁAZE I WYKOPY
	IT TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	KS TERENY PARKINGÓW
	MGS PRÓG CIĄGŁY
	LEK LINA ELEKTROENERGETYCZNA 110KV
	WPK WYKOPY KOMUNIKACYJNE
	PK PROJEKTOWANA OBRÓDZIENNA
	KZ KOLEJ DROGI ŻELAZNEJ
	PZK PROJEKTOWANE URZĄDZENIA ZBIORCZE GŁÓWNE DŁUGA WODY
	GZ GRANICA TERENU PORTU
	OZ OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGRODZENIA POWODZIĄ
	ZT TERENY ZABUDOWY
	ZASZCZEGÓLNIENIA ELEKTROWNI WATROTYCH
	GRANICA PASA TECHNICZNEGO
	GRANICA PASA OCHRONNEGO
	STANOWISKA ROŚLIN CHRONIONYCH
	STAWISZNA FAUNY
	SIEDLISKI LASÓW OCHRONIANYCH
	GRANICA OBSZARU NATURA 2000
	OZSZCZEGÓLNIENIA WODNOCIECZNE
	SIEDLISKA PODZŁASIA OCHRONIANYCH
	WODNOCIECZNA WYMIERNIE









WZJĘTEGO PLANEM
CE
RZECZNACZENIU
W
ESZKANIOWEJ
USŁUG
OWEJ
INIE ZABUDOWY
ZABUDOWY
IO KRAJOBRAZU
ADMORSKI"

LEGENDA

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE
TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDORODZINNEJ LUB USŁUG
-  TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
-  WYMIAR
-  OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
„KOSZALIŃSKI PAS NADMORSKI”
(CAŁY OBSZAR PLANU)

ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Rozstrzygnięcie dotyczyć będzie projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmującego jednostkę strukturalną C – Darłówko Wschodnie położoną na obszarze Gminy Miasta Darłowo – obszar C21, sporządzanego na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Darłowie z dnia r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmującego jednostkę strukturalną C – Darłówko Wschodnie położoną na obszarze Gminy Miasta Darłowo – obszar C21.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostanie poddany konsultacjom społecznym w terminie od r. do r.

Konsultacje społeczne zostaną przeprowadzone w następujących formach:

- zbierania uwag do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w terminie od r. do r.;
- spotkania otwartego z mieszkańcami, które odbędą się w dniu r. w godz.;
- dyżuru projektanta, który odbędzie się w dniu r. w godz.

Ogłoszenie o konsultacjach społecznych zostanie podane do publicznej wiadomości w dniu r. poprzez:

- publikację w Biuletynie Informacji Publicznej,
- ogłoszenie w prasie lokalnej,
- wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta,
- zamieszczenie informacji na stronie internetowej miasta.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostanie udostępniony:

- w siedzibie Urzędu Miejskiego w Darłowie.
- na stronie Biuletynu Informacji Publicznej.

Zgodnie z art. 37ec ust. 2 pkt 4) lit. d) oraz art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), Burmistrz Miasta Darłowo rozpatrzy uwagi wniesione do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz rozstrzygnie o sposobie ich uwzględnienia. Uwagi te zostaną poddane analizie pod kątem ich zgodności z:

- ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta,
- celami i zakresem zintegrowanego planu inwestycyjnego,
- obowiązującymi przepisami prawa.

Po przeprowadzonej analizie Burmistrz Miasta Darłowo rozstrzygnie o uwzględnieniu lub nieuwzględnieniu poszczególnych uwag. W przypadku uwag dotyczących ustaleń planu wymagających ponownego przeprowadzenia uzgodnień lub opiniowania, zostanie podjęta decyzja o ponownym skierowaniu projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego do właściwych organów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag zostanie przedstawione Radzie Miejskiej w Darłowie wraz z projektem uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zapisanych w zintegrowanym planie inwestycyjnym obejmującym jednostkę strukturalną C – Darłówko Wschodnie położoną na obszarze Gminy Miasta Darłowo – obszar C21

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 538), Rada Miejska w Darłowie rozstrzyga następująco o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w §3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE (art. 110 ust. 1 pkt. 1).

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię cieplną,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg gminnych.

II Budowa dróg

Celem zintegrowanego planu inwestycyjnego jest umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Darłowie, w rejonie Alei Jana Pawła II oraz ul. Sportowej. Granicami planu objęto teren niezbędny do realizacji inwestycji głównej, tj. zabudowy usługowej (obejmujący działki ewidencyjne nr 25/18, 25/19 i 25/20, obręb Darłowo 7) – oznaczony symbolem 1U. W projekcie planu uwzględniono również inwestycję uzupełniającą, służącą obsłudze inwestycji głównej, tj. budowę chodnika po jednej stronie ul. Makowej (teren oznaczony jako 1KDD).

W związku z tym, że inwestor może zobowiązać się do pokrycia całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniających oraz późniejszego przekazania jej na użytek publiczny, gmina nie poniesie kosztów w związku z realizacją inwestycji uzupełniającej, jaką jest modernizacja drogi. Ponadto przedmiotowy obszar objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w ramach którego przewidziano realizację układu drogowego, a koszty budowy drogi zostały już na etapie jego uchwalania uwzględnione.

III. Uzbrojenie terenu

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, wykraczających poza ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ewentualna realizacja infrastruktury technicznej odbywać się będzie na zasadach określonych w tym planie, a jej koszty zostały uwzględnione na etapie jego uchwalania.

Załącznik nr 4
do Uchwały NrRady Miejskiej w Darłowie z dnia2026 roku

**Informacja o danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ. U. z 2026 r. poz. 538)**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmującego jednostkę strukturalną C – Darłówko Wschodnie położoną na obszarze Gminy Miasta Darłowo – obszar C21, dostępne są pod adresem:

<https://mdarlowo.e-mapa.net/wykazplanow/>

Uzasadnienie

do uchwały Nr Rady Miejskiej w Darłowie z dnia r. w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmującego jednostkę strukturalną C – Darłówko Wschodnie położoną na obszarze Gminy Miasta Darłowo – obszar C21

Zgodnie z art. 37eb ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego ma spełniać wymogi m.in. art. 15 ust. 1 pkt 1-3. Zawartość i układ niniejszego uzasadnienia do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmującego jednostkę strukturalną C – Darłówko Wschodnie położoną na obszarze Gminy Miasta Darłowo – obszar C21, zwanego dalej planem, wyczerpuje zagadnienia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 1 pkt 1-3 ustawy.

Uzasadnienie podlegać będzie sukcesywnej, niezbędnej modyfikacji, uzupełnieniu oraz aktualizacji na poszczególnych etapach procedury planistycznej.

Niniejsza treść uzasadnienia odnosi się do wersji projektu, która zostanie przedłożona Radzie Miejskiej w Darłowie, celem wyrażenia zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego sporządzony został w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej o łącznej powierzchni ok. 0,64 ha.

Celem planu jest umożliwienie realizacji zabudowy usługowej w Darłowie, w rejonie Alei Jana Pawła II oraz ul. Sportowej. Granicami planu objęto teren niezbędny do realizacji inwestycji głównej, tj. zabudowy usługowej (obejmujący działki ewidencyjne nr 25/18, 25/19 i 25/20, obręb Darłowo 7) – oznaczony symbolem 1U. W projekcie planu uwzględniono również inwestycję uzupełniającą, służącą obsłudze inwestycji głównej, tj. budowę chodnika wzdłuż ul. Makowej (teren oznaczony jako 1KDD). Powyższe przeznaczenie uzupełniające wpisuje się w definicję „inwestycji uzupełniającej” zawartą w art. 2 pkt 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmującą m.in. budowę lub przebudowę dróg publicznych – o ile służy obsłudze inwestycji głównej.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo (uchwała nr XIII/88/2024 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 19 grudnia 2024 r.), w szczególności w zakresie przeznaczenia terenu oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Teren objęty planem położony jest w jednostce MN/U.3, dla której Studium przewiduje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniowo-usługową, z dopuszczeniem funkcji usługowej, w tym realizowanej jako zabudowa wolnostojąca. Studium dopuszcza ponadto zwiększenie powierzchni zabudowy dla zabudowy usługowej do 60%, co potwierdza możliwość jej realizacji jako funkcji samodzielnej.

Przyjęte w planie przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową stanowi dopuszczalne uszczegółowienie kierunków zagospodarowania określonych w Studium i mieści się w granicach funkcji przewidzianych dla tej jednostki. W konsekwencji projekt planu nie narusza ustaleń Studium.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art.1 ust.2 pkt 1 upzp), potrzeby zrównoważonego rozwoju (art.1 ust.2 pkt 1a upzp) oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust. 2 pkt 2 upzp), które zostały uwzględnione poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin (art. 1 ust. 2 pkt 3 upzp) zostały uwzględnione dla całego obszaru opracowania w § 4; w opracowywanym planie nie nastąpiła ingerencja w grunty rolne i leśne; w zasięgu przedmiotowego terenu nie stwierdzono występowania złóż kopalin;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 upzp): nie dotyczy;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze specjalnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 upzp) zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących wymaganych miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; przedmiotowy teren znajduje się poza obszarami zagrożonymi powodzią i osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. W projekcie ZPI wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono pośrednio w kontekście wymagań ochrony środowiska;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 upzp) zostały uwzględnione poprzez określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów, mających na celu zapewnienie optymalnych możliwości inwestycyjnych oraz wykorzystujących w pełni walory lokalizacji;
- 6) prawo własności (art.1 ust.2 pkt 7 upzp): projekt ZPI sporządzany jest na wniosek inwestora, posiadającego prawo dysponowania obszarem inwestycji głównej. Ustalenia projektu ZPI nie ingerują w prawo własności; granice projektowanych terenów zostały dostosowane do istniejących podziałów własnościowych;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upzp) poprzez uzgodnienie z właściwymi organami i instytucjami w zakresie spraw obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 upzp): w projekcie ZPI uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, poprzez sformułowanie zapisów dotyczących ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz ochrony środowiska;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 upzp). zostały uwzględnione poprzez określenie zasad obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej; projekt planu nie ogranicza możliwości realizacji sieci szerokopasmowych;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 upzp) projekt ZPI sporządzany jest zgodnie z art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po wyrażeniu przez Radę Miejską w Darłowie zgody na przystąpienie do sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego, Burmistrz Miasta Darłowo zobowiązany jest do wykonania czynności określonych w art. 37ec ust. 2, w tym ogłoszenia i przeprowadzenia konsultacji społecznych;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 upzp) procedura planistyczna będzie prowadzona zgodnie z wymogami art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu ZPI sporządzona zostanie dokumentacja prac planistycznych, która następnie zostanie przekazana do organu nadzoru;
- 12) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust. 2 pkt 13 upzp) została uwzględniona poprzez zapisy stanowiące o podłączeniu obszaru objętego projektem planu do sieci wodociągowej;

13) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art.1 ust. 2 pkt 14 upzp): nie dotyczy;

14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art.1 ust. 2 pkt 15 upzp): nie dotyczy.

2. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.** *Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.* Przy formułowaniu ustaleń projektu ZPI wyważony został interes publiczny i prywatny. Złożony przez inwestora wniosek będzie rozpatrywany w odniesieniu do uzyskanych opinii, dokonanych uzgodnień oraz przeprowadzonych konsultacji społecznych. Na potrzeby projektu ZPI przygotowana zostanie prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonana zostanie ocena wpływu proponowanych ustaleń na środowisko przyrodnicze, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne będą stanowiły podstawę do podejmowania decyzji w toku procedowania ZPI.
3. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych.** *W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez [...].* Głównym celem sporządzania projektu ZPI jest ustalenie funkcji oraz zasad i warunków zagospodarowania terenu dla zabudowy usługowej w rejonie Alei Jana Pawła II oraz ul. Sportowej. W dokumencie nie wyznacza się nowych terenów zabudowy, w związku z czym, wymogi określone w art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mają zastosowania.
4. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.** Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmującego jednostkę strukturalną C – Darłówko Wschodnie położoną na obszarze Gminy Miasta Darłowo – obszar C21 jest zgodne z wynikami analizy, zatwierdzonymi uchwałą 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, która wskazuje, że przystąpienie do sporządzania planu może wynikać z treści składanych wniosków. Uchwalenie przedmiotowego planu wynika z uwzględnienia wniosku o zintegrowany plan inwestycyjny.
5. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.** Z uwagi na charakter projektu ZPI nie przewiduje się negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Realizacja proponowanych ustaleń obciąży finansowo inwestora, dla którego sporządza się projekt, zgodnie z zawartą w późniejszym terminie umową urbanistyczną. Po zagospodarowaniu obszaru inwestycji głównej, prognozuje się wzrost wpływów związanych z podatkiem od nieruchomości wpływający na wzrost dochodów gminy.