

**Uzasadnienie uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmującego jednostkę strukturalną C- Darłówko Wschodnie położoną na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar C20**

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., zmienionego 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;

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 inwestycję uzupełniającą umożliwiającą dojazd do innych terenów inwestycyjnych, w związku z powyższym uchwalenie projektu jest uzasadnione.

Teren inwestycji uzupełniającej znajduje się w granicach opracowania ZPI. W związku z koniecznością regulacji bezpośredniego sąsiedztwa obszaru, do terenu opracowania włączono także tereny komunikacji wewnętrznej, przylegające bezpośrednio do obszaru inwestycji głównych.

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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** –wymagania ład 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 umożliwiającą 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 układu 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;
- 4) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ład 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 uzupełniającej. Opracowanie planistyczne także finansowane jest przez Inwestora, a nie z budżetu miasta.