

Projekt

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

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmującego jednostkę strukturalną C – Darłówek 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 XXXI/238/2026 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 12 czerwca 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmującego jednostkę strukturalną C – Darłówek 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 - Darłówek 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.

Ileokroć 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 wyposażać 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. Przestrzeń publiczną 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 30 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego powyżej 100 m²;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny;
- 3) 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, urządzania 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 wyłącznie jako wbudowanych;
 - 3) budowę dojazdów, dróg przeciwpożarowych, placów manewrowych, miejsc parkingowych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnym oraz infrastruktury technicznej.
3. Teren stanowi obszar inwestycji głównej w rozumieniu art. 37ea ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. 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:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - c) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,1,
 - maksymalna: 0,5;
 - 4) parametry zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków: 8,0 m,
 - dla budowli: 15,0 m,
 - b) ilość kondygnacji nadziemnych - max. 2, druga w poddaszu,
 - c) geometria dachu: kształt dachu: dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°.
5. 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, urządzeń 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 o szerokości 1,5 m 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 0 %.

§ 17.

Na terenie objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C – Darłówek 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.