

Uzasadnienie

do uchwały Nr Rady Miejskiej w Darłowie z dnia r. w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmującego jednostkę strukturalną C – Darłówek 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 projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego zwanego dalej „planem”, spełnia wymogi określone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym wymogi, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy. Zawartość i układ niniejszego uzasadnienia odnoszą się do zagadnień wymaganych przepisami ustawy i będą podlegały uzupełnieniu oraz aktualizacji na kolejnych etapach procedury planistycznej.

Projekt obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej o łącznej powierzchni ok. 0,64 ha, położony w Darłowie, w rejonie Alei Jana Pawła II oraz ul. Sportowej. Granicami planu objęto teren inwestycji głównej, obejmujący działki ewidencyjne nr 25/18, 25/19 i 25/20, obręb Darłowo 7, oznaczony symbolem 1MN-U, oraz teren inwestycji uzupełniającej obejmujący fragment działki ewidencyjnej nr 25/49, obręb Darłowo 7, oznaczony symbolem 1KDD. Celem planu jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, określenie zasad obsługi komunikacyjnej inwestycji głównej oraz umożliwienie realizacji inwestycji uzupełniającej w postaci budowy chodnika wzdłuż ul. Makowej.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo, uchwalonego uchwałą nr XIII/88/2024 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 19 grudnia 2024 r. Teren objęty planem położony jest w jednostce MN/U.3, dla której Studium przewiduje zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz mieszkaniowo-usługową, z dopuszczeniem funkcji usługowej. Przyjęte w planie przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługową stanowi uszczegółowienie kierunków zagospodarowania określonych w Studium i mieści się w granicach funkcji przewidzianych dla tej jednostki. W konsekwencji projekt planu nie narusza ustaleń Studium.

Obszar objęty projektem ZPI znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C – Darłówek Wschodnie, uchwalonego uchwałą Nr IV/34/07 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 6 lutego 2007 r. W obowiązującym planie miejscowym teren inwestycji położony jest w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 42MN,U.

W stosunku do obowiązującego planu miejscowego projekt planu wprowadza następujące zmiany:

- 1) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenu inwestycji głównej z Alei Jana Pawła II, co ma na celu zapewnienie prawidłowego i funkcjonalnego powiązania inwestycji z istniejącym układem drogowym;
- 2) zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30%, zgodnie z parametrami dopuszczonymi w Studium;
- 3) doprecyzowanie ustaleń dotyczących wysokości zabudowy poprzez odrębne określenie maksymalnej wysokości budynków i budowli;
- 4) wyznaczenie terenu 1KDD jako inwestycji uzupełniającej, obejmującej budowę chodnika wzdłuż ul. Makowej, służącej obsłudze inwestycji głównej.

Pozostałe parametry kształtowania zabudowy, w szczególności maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, liczba kondygnacji oraz maksymalna wysokość budynków, pozostają zbieżne z dotychczasowymi zasadami zagospodarowania określonymi dla tego obszaru.

Doprecyzowanie wysokości zabudowy wynika ze zmiany przepisów oraz aktualnego sposobu formułowania ustaleń planistycznych. Obecnie pojęcie wysokości zabudowy obejmuje nie tylko budynki, ale również budowle. W przypadku braku rozróżnienia maksymalna wysokość zabudowy ustalona w planie odnosiłaby się zarówno do budynków, jak i do budowli. Z tego względu w projekcie

ZPI wprowadzono odrębne ustalenia dla budynków i budowli, wskazując maksymalną wysokość budynków na poziomie 8,0 m, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, oraz maksymalną wysokość budowli na poziomie 15,0 m.

1. Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego uwzględniono:

- 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) – poprzez określenie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających, linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także wymagań dotyczących kolorystyki, materiałów i kompozycji zabudowy;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu (art. 1 ust. 2 pkt 3 upzp) – poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obowiązek retencjonowania i właściwego odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zakaz powodowania zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego, zakaz zmiany stosunków wodnych oraz nakaz dostosowania zagospodarowania terenu do zmian klimatycznych; obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują przepisy odrębne; w granicach planu nie występują grunty rolne i leśne wymagające zmiany przeznaczenia, nie stwierdzono również występowania złóż kopalin;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 upzp) – na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, krajobrazu kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze specjalnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 upzp) – poprzez określenie zasad obsługi komunikacyjnej, wskaźników miejsc do parkowania, w tym miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zasad kształtowania przestrzeni publicznych oraz obowiązek uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, parkingów i komunikacji pieszej;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 upzp) – poprzez racjonalne wykorzystanie terenu położonego w sąsiedztwie istniejącego układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej oraz określenie zasad zagospodarowania umożliwiających realizację inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej;
- 6) prawo własności (art.1 ust.2 pkt 7 upzp) – poprzez objęcie planem terenu niezbędnego do realizacji inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej; granice obszaru objętego planem oraz linie rozgraniczające tereny zostały określone z uwzględnieniem istniejących podziałów ewidencyjnych, zakresu wniosku inwestora oraz planowanego sposobu zagospodarowania;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upzp) – poprzez wskazanie położenia obszaru objętego planem w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Darłowo oraz przeprowadzenie wymaganych uzgodnień z właściwymi organami i instytucjami w toku procedury planistycznej;
- 8) potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 upzp) – poprzez określenie ustaleń służących uporządkowaniu zasad zagospodarowania terenu, zapewnieniu prawidłowej obsługi komunikacyjnej inwestycji oraz realizacji inwestycji uzupełniającej w postaci drogi dojazdowej z chodnikiem; przyjęte rozwiązania mają na celu wyważenie interesu publicznego, interesu inwestora oraz interesów mieszkańców terenów sąsiednich, w szczególności w zakresie ładu przestrzennego, bezpieczeństwa komunikacyjnego, ochrony środowiska i ograniczenia potencjalnych uciążliwości;

- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 upzp) – poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej; ustalenia planu nie ograniczają 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 planu 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 planu 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) – poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej oraz zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
 - 13) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art.1 ust. 2 pkt 14 upzp) – poprzez wykluczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz wprowadzenie obowiązku stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających zagrożeniom środowiskowym;
 - 14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art.1 ust. 2 pkt 15 upzp) – nie dotyczy, ze względu na położenie obszaru planu w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę i brak ingerencji w rolniczą przestrzeń produkcyjną.
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 planu 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 planu 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 projektu planu.
 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 planu 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 –

Darłówekko Wschodnie położoną na obszarze Gminy Miasta Darłowo – obszar C21 jest zgodne 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 planu 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.