

**UCHWAŁA NR ... / ... / 21
RADY MIEJSKIEJ WŁADYSŁAWOWA**

z dnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WSR-1.1 we Władysławowie w gminie Władysławowo

Na podstawie art. 20 ust.1, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17 oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 741) oraz na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j Dz. U. z 2020 r. poz. 713, ze zm.),
w związku z Uchwałą Nr XXXIII/405/16 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WSR-1.1 we Władysławowie w gminie Władysławowo,

Rada Miejska Władysławowa uchwała, co następuje:

§1

1. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Władysławowa zatwierdzonego Uchwałą nr XLII/302/02 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 30 stycznia 2002 r.
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego WSR-1.1 we Władysławowie w gminie Władysławowo, zwany dalej „planem”.
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 0,87 ha.

§2

Integralną część planu stanowią następujące załączniki do uchwały:

- 1) rysunek planu, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne.

§3

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz obszarów przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Władysławowa;
- 3) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 4) sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§4

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie literowe terenu, określające jego przeznaczenie:
 - a) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej.

§5

Ilećroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższej rzędnej terenu w obrysie rzutu obiektu, do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do kalenicy; ustalenia wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej, oraz elementów budynku takich jak: attyki, kominy, urządzenia techniczne, pomieszczenia techniczne typu maszynownie, klimatyzatornie, wentylatornie; pomieszczenia techniczne nie mogą przekraczać wyznaczonej wysokości o więcej niż 3 metry, jednocześnie powierzchnia pomieszczenia technicznego nie może być większa niż 10% powierzchni poprzedzającej kondygnacji;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię budynków, liczoną po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wyrażoną w [%];
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – rozumie się przez to linie, poza które nie mogą wykroczać ściany zewnętrzne głównej bryły budynków o funkcji podstawowej, tj. budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków usługowych, linie nie dotyczą takich drugorzędnych elementów budynków jak np. wykusze, wiatrołapy, schody zewnętrzne, podjazdy czy balkony,
- 5) terenie objętym inwestycją - należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, na której realizowane będą obiekty budowlane oraz urządzenia budowlane niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania budynków o funkcji podstawowej, tj. budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków usługowych.

§6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W obszarze planu nie znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony.
2. Teren objęty planem znajduje się w obrębie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów techniczno-budowlanych.
3. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego - nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zostały określone w § 13 poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym w szczególności linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, udziału terenów biologicznie czynnych, intensywności zabudowy.

§7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej (MW/U) ustala się dopuszczalne

poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową określonych w przepisach odrębnych.

2. Zasięg uciążliwości dla środowiska wszelkiej prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; należy zastosować dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości związane z planowanym zagospodarowaniem.
3. Zasady zachowania równowagi przyrodniczej oraz prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych, w tym linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, określone w § 13, oraz poprzez kompleksowe rozwiązanie systemów infrastruktury technicznej określone w § 10 niniejszej uchwały.
4. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.
5. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty, itp. biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych; w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejące urządzenia należy je zachować lub przebudować zachowując spójność systemu całego obszaru.
6. W terenie planu dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów na podstawie przepisów odrębnych; wycinkę drzew powinno się wykonywać poza okresem lęgowym (tj. poza okresem od 1 marca do 15 października).
7. Na obszarze objętym planem, przy wdrażaniu jego ustaleń, należy uwzględnić obowiązujące prawo dotyczące ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

§8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału gruntów

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000m²,
 - 2) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego lub dojazdu wydzielonego w ramach zagospodarowania terenu – od 70 do 110 stopni,
 - 3) minimalna szerokość frontu działki 5m.
2. Parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, garaże i miejsca parkingowe oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.

§9

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

Obszar planu znajduje się w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego wyznaczonej w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka, obowiązują przepisy odrębne.

§10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) dopuszcza się remont, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) nakazuje się włączenie zabudowy do istniejącej sieci wodociągowej.
2. W zakresie gospodarki ściekami komunalnymi:
 - 1) dopuszcza się remont, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
 - 2) ścieki odprowadzić do istniejącej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (poza obszarem opracowania planu);
 - 3) zakaz gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych;
 - 4) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.
3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - 1) dopuszcza się remont, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej;
 - 2) wody opadowe i roztopowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych odprowadzić powierzchniowo do gruntu;
 - 3) zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
 - 4) wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych terenów utwardzonych, odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub do wód lub gruntu, wyłącznie po wcześniejszym podczyszczeniu przed odprowadzeniem zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie elektroenergetyki:
 1. dopuszcza się remont, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
 2. zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci energetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje.
5. W zakresie zasilania w ciepło
 - 1) dopuszcza się remont, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci ciepłowniczej oraz przyłączy obiektów budowlanych
 - 2) budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć z istniejącej sieci ciepłowniczej.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się remont, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
 - 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego lub niskiego ciśnienia.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się remont, budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.
8. W zakresie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi.
9. Dopuszcza się budowę nowych, remont, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności niewymienionych w ust 1-7 niniejszego paragrafu wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji, bądź wynikających z przepisów odrębnych.
10. W zagospodarowaniu terenu obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc parkingowych.

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewnia droga gminna ul. Abrahama, obsługa komunikacyjna zabudowy bezpośrednio z ul. Abrahama lub z wydzielonych dojazdów w ramach zagospodarowania terenu.
2. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, stosownie do programu użytkowego, z zachowaniem następujących zasad:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przewidzieć nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na każde mieszkanie,
 - 2) dla usług jedno miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni pomocniczej), nie mniej niż jedno miejsce parkingowe dla każdej usługi;
 - 3) w ramach wskazanych nowoprojektowanych miejsc postojowych przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: 3 miejsca parkingowe, a jeśli liczba miejsc wynosi więcej niż 100 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych;
 - 4) miejsca parkingowe dla lokali mieszkalnych/usług należy przewidzieć w granicach obszaru objętego planem i/lub w pasie drogowym ulicy Abrahama i/lub terenu objętego inwestycją;
 - 5) miejsca parkingowe dla lokali mieszkalnych/usług istniejących w budynkach przy ul. Abrahama 2 i 3 należy wykazać w ilości nie mniejszej niż 46 miejsc parkingowych w granicach obszaru objętego planem;
 - 6) przez miejsce parkingowe rozumie się miejsce na samochód wydzielone na terenie, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany, w tym także garaż podziemny) lub wiatę garażową.

§12

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§13

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem MW/U

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa;
 - 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) lokalizacja budynków usługowych,
 - c) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej, mieszkaniowo-usługowych,
 - d) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej i garaży,
 - e) lokalizacja wiat lub altan,
 - f) lokalizacja zieleni towarzyszącej,
 - g) lokalizacja dojeżdż i dojazdów oraz miejsc parkingowych,

h) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, dotyczące lokalizacji budynków na podstawie usytuowania istniejących w dniu uchwalenia planu miejscowego budynków; linie zaznaczono na rysunku planu;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie 40% działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją:
 - a) minimalna 0,8,
 - b) maksymalna 2,0;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy przy granicy działek budowlanych, z wyjątkiem zewnętrznych granic stanowiących granice obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego;
- 6) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków o podstawowej funkcji, tj. budynków o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej – 15,5 m,
 - b) dla budynków towarzyszących – 5 m,
 - c) dla wiat – 3,5 m;
- 2) geometria dachu: dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci nie więcej niż 12 stopni.

§14

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Obszar planu znajduje się w pasie ograniczeń budownictwa wysokościowego i przemysłowego, ustanowionych decyzją Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 023/76 z dnia 21 maja 1976 r. w sprawie ustalenia strefy ochronnej dla obiektu technicznego Jednostki Wojskowej Nr 5021 w rejonie miejscowości Poczernino – Władysławowo, zweryfikowaną wnioskiem Wojskowego Sztabu Wojskowego w Gdańsku o wprowadzenie strefy ochronnej terenu zamkniętego, dla wojskowego obiektu technicznego, zlokalizowanego w kompleksie wojskowym nr 4610 Poczerniono-Władysławowo; ustalone w planie przeznaczenie terenu, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu nie kolidują z ograniczeniami określonymi w ww. decyzjach i uwzględniają aktualne potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
2. Obszar planu znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego dla wojskowego obiektu technicznego, zlokalizowanego w kompleksie wojskowym nr 4610 Poczerniono-Władysławowo; ustalone w planie przeznaczenie terenu, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu nie kolidują z ograniczeniami określonymi we wniosku Wojskowego Sztabu Wojskowego w Gdańsku o wprowadzenie strefy ochronnej terenu zamkniętego dla ww. obiektu i uwzględniają aktualne potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

§15

1. W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego WSR-1 dla obszaru pomiędzy Aleją Niepodległości, terenami

kolejowymi, granicami portu we Władysławowie i ul. Portową, położonego w miejscowości Władysławowo, uchwalonego Uchwałą nr L/469/2010 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 25 sierpnia 2010 r.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Władysławowa.

§16

1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Władysławowo.

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WSR-1.1 we Władysławowie w gminie Władysławowo

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego WSR-1.1 we Władysławowie w gminie Władysławowo. Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje działki geodezyjne o numerach: 408, 373, 406 i 376 położone w obrębie geodezyjnym Władysławowo miasto; łącznie obszar opracowania obejmuje ok. 0,87 ha. Teren znajduje się w centralnej części miasta, przy ul. Abrahama 2 i 3.

Opracowanie planu miejscowego sporządzone jest na skutek wniosku Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej SZKUNER I we Władysławowie dotyczącego dokonania zmian w obowiązującym planie dla tego fragmentu miasta w celu umożliwienia planowanej rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków. W szczególności zmiana dotychczasowego planu dotyczyć ma ustalenia nowych zasad i parametrów zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy.

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia następujących grupy ustaleń wymaganych przepisami art. 15 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują chronione dobra kultury;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz obszarów przestrzeni publicznej wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Władysławowa – nie wskazano takich obszarów;
- 3) sposobów zagospodarowania terenów górniczych - nie występują tereny górnicze;
- 4) sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią - nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych - nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Plan miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Władysławowa” zatwierdzonego Uchwałą nr XLII/302/02 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 30 stycznia 2002 r. Według studium obszar opracowania położony jest w obrębie strefy funkcjonalnej istniejącej zabudowy – „I” centrum.

W obszarze opracowania obowiązywał dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego WSR-1 dla obszaru pomiędzy Aleją Niepodległości, terenami kolejowymi, granicami portu we Władysławowie i ul. Portową, położonego w miejscowości Władysławowo, uchwalonego Uchwałą nr L/469/2010 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 25 sierpnia 2010 r., który zmieni się w obszarze objętym przedmiotowym opracowaniem.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedkładany do uchwalenia jest realizacją Uchwały Nr XXXIII/405/16 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WSR-1.1 we Władysławowie w gminie Władysławowo.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także ustalenia szczegółowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi; podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu określone w § 13 uchwały.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

W obszarze planu nie znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony. Obszar planu obejmuje zespół zabudowy wielorodzinnej o typowym sposobie zagospodarowania, bez wyróżniających się elementów krajobrazowych.

Ustalenia planu miejscowego w zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i formy architektonicznej budynków uwzględniają istniejącą zabudowę i określają parametry zabudowy zgodne z występującymi w sąsiedztwie.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan miejscowy, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w ustaleniach szczegółowych, określonych w § 13 uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

W obszarze planu nie występują tereny leśne ani grunty rolne.

Na obszarze opracowania nie występują wody powierzchniowe.

Analizowany obszar nie został włączony do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Obszar objęty planem nie jest położony w granicach systemu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Obecnie teren jest w większości zabudowany i zainwestowany, planowane działania inwestycyjne dotyczyć będą istniejących budynków. Modyfikacje dotyczące powierzchni ziemi nie będą znaczące, a stopień ich oddziaływania jest oczekiwany w związku ze zmianą przeznaczenia gruntów.

Obszar planu miejscowego położony jest poza ustanowionymi obszarowymi formami ochrony przyrody w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Obszar planu znajduje się natomiast w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego wyznaczonej w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka, obowiązuje Uchwała Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. Na obszarze planu miejscowego nie stwierdzono stanowisk chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt.

Biorąc pod uwagę odległości od obszarów Natura 2000 obszaru planu miejscowego lokalizacja obiektów budowlanych zgodnie z jego ustaleniami nie spowodują oddziaływania na:

- chronione w obrębie obszarów Natura 2000 siedliska i gatunki roślin;
- chronione w obrębie obszarów Natura 2000 gatunki zwierząt i ich siedliska;
- dezintegrację terytorialną obszarów Natura 2000;
- spójność sieci obszarów Natura 2000.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze planu nie znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony.

Projekt planu miejscowego uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Wpływ na warunki życia ludzi może mieć planowana nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (rozbudowa istniejących budynków). W wyniku realizacji ustaleń planu mogą pojawić się nowe źródła uciążliwości dla środowiska. Zapisy planu wskazują jednak jednoznacznie, że prowadzona na tym terenie działalność nie może powodować uciążliwości dla sąsiednich terenów (zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny) oraz, że spełnione muszą być wszystkie określone przepisami normy dot. środowiska i należy zastosować dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości związane z planowanym

zagospodarowaniem. Zgodnie z tymi wymogami, nie przewiduje się istotnego wpływu realizacji ustaleń planu na warunki życia mieszkańców.

Przewidywane mogą być także zmiany dotyczące klimatu akustycznego, poprzez powstanie nowych powierzchni mieszkalnych, które potencjalnie będą nowymi źródłami hałasu.

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach obszary ani tereny górnicze.

W planie ustalono, że należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: 3 miejsca lub 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

Reasumując planowane zmiany zagospodarowania terenu nie wprowadzają zagrożeń dla zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia oraz w niezbędnym zakresie uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany.

Aktualne walory ekonomiczne przestrzeni są stosunkowo wysokie, ze względu na położenie w centrum miasta. Ponadto teren jest dostępny bezpośrednio z istniejących dróg publicznych i w pełni wyposażony w infrastrukturę techniczną. Zatem wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji mieszkaniowych przyczyni się do wykorzystania wartości ekonomicznych tych nieruchomości.

Zgodnie z prognozą uchwalenie planu spowoduje wzrost dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

2.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do podmiotów prywatnych (osób prawnych).

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan miejscowy dotyczy zagadnień o zasięgu lokalnym.

Obszar opracowania planu jest położony w strefie ochronnej terenu zamkniętego dla wojskowego obiektu technicznego, zlokalizowanego w kompleksie wojskowym nr 4610 Poczernino-Władysławowo, a także znajduje się w pasie ograniczeń budownictwa wysokościowego i przemysłowego, ustanowionych decyzją Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 023/76 z dnia 21 maja 1976 r. w sprawie ustalenia strefy ochronnej dla obiektu technicznego Jednostki Wojskowej Nr 5021 w rejonie miejscowości Poczernino – Władysławowo, zweryfikowaną wnioskiem Wojskowego Sztabu Wojskowego w Gdańsku o wprowadzenie strefy ochronnej terenu zamkniętego, dla wojskowego obiektu technicznego, zlokalizowanego w kompleksie wojskowym nr 4610 Poczernino-Władysławowo. Ustalone w planie przeznaczenie terenu a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu uwzględniają aktualne potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

W obszarze planu nie ustala się rozmieszczenia inwestycji celu publicznego. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z dopuszczalnymi sposobami zagospodarowania określonymi w § 13 uchwały.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Obszar planu jest w pełni wyposażony w infrastrukturę techniczną. Plan miejscowy, w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Władysławowa, na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania planu miejscowego, zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, tj.:

- dnia Burmistrz Władysławowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego we Władysławowie a także na stronie internetowej Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do dnia; w wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski od podmiotów prywatnych,
- projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od w siedzibie Urzędu Miejskiego we Władysławowie, ul. gen. Hallera 19, 84-120 Władysławowo, pokój nr, od poniedziałku do piątku, w godz. od 10⁰⁰ do 14⁰⁰, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego we Władysławowie a także na stronie internetowej Gminy.
- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej r. w siedzibie Urzędu Władysławowa, ul. gen. Hallera 19, 84-120 Władysławowo o godz. 12⁰⁰, w dyskusji publicznej uczestniczyli, nie zabrano głosów w dyskusji.
- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia; w terminach wyznaczonych przez Burmistrza Władysławowa każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi; uwagi mogą być składane na piśmie, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym; w ww. terminie złożono uwag.

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy, w §10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla przyszłych mieszkańców. W sąsiedztwie obszaru opracowania przebiegają istniejące sieci infrastruktury wodociągowej, które służyć będą do zaopatrzenia w wodę planowanej zabudowy, poprzez rozbudowę sieci i budowę niezbędnych przyłączy do budynków.

2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Plan miejscowy wyznacza tereny nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej. Przeznaczenie tych terenów jest zgodne z dotychczasowym, z wyjątkiem terenu infrastruktury technicznej, na którym była kotłownia – teren został obecnie włączony w obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, poprzez rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków wykorzystuje rentę położenia terenu.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

2.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Plan miejscowy, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w § 13 uchwały. Plan nie dotyczy sytuowania nowej zabudowy, położony jest w obrębie zwartej zabudowy miasta.

Podstawowym celem planu jest umożliwienie planowanej rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków. Ze względu na bardzo korzystne położenie obszaru planu – w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy o takiej samej funkcji, w centrum miasta, w obszarze w pełni wyposażonym w

infrastrukturę techniczną, uzasadnionym jest lokalizacja zabudowy wykorzystującej rentę położenia. Intensyfikacja zabudowy w tym rejonie przyczyni się prawdopodobnie do bardziej efektywnego wykorzystania terenu.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Burmistrz Władysławowa w bieżącej kadencji samorządowej, nie dokonywał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy. Wcześniej analizy i oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dokonano w 2012r.

Rada Miejska Władysławowa nie podejmowała uchwały w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasta Władysławowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednakże w poprzedniej kadencji samorządowej przystąpiono do opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – Uchwała Nr XVIII/209/2016 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 27 stycznia 2016r w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Władysławowo – projekt studium jest w trakcie uzgodnień i opiniowania (maj 2021).

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru (październik 2017 r) wykazała iż:

1. Realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie wiązała się z koniecznością poniesienia przez Gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej.
2. Uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje konieczności ponoszenia kosztów urządzenia dróg gminnych ani innych terenów przestrzeni publicznej.
3. Uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne ani w ramach realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 – 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Uchwalenie planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej i z podatku od czynności cywilnoprawnych.
6. Uchwalenie planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych.
7. Realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością naliczenia opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości.
8. Uchwalenie planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.
9. Realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie wiązała się z koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych, ale może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów wycen nieruchomości.

Analizy i prognozy wykazały, iż można się spodziewać w okresie 5 lat (okres prognozowany) dochodów do budżetu przewyższających wydatki.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Burmistrz Władysławowa w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego we Władysławowie i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania (podmioty prywatne nie zgłosiły wniosków),
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu,
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,

- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,
- wyłożył projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz przeprowadził dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi,
- przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu miejscowego określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Miejskiej Władysławowa projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

**do UCHWAŁY NR ... / ... / 21
RADY MIEJSKIEJ WŁADYSŁAWOWA
z dnia 2021 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WSR-1.1 we Władysławowie w gminie Władysławowo

RYSUNEK PLANU- w skali 1:1000

ZAŁĄCZNIK Nr 2

**do UCHWAŁY NR ... / ... / 21
RADY MIEJSKIEJ WŁADYSŁAWOWA
z dnia 2021 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WSR-1.1 we Władysławowie w gminie Władysławowo

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust 1, w związku z art. 17 pkt. 12 oraz art. 18 i 19, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 741)

Rada Miejska Władysławowa po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WSR-1.1 we Władysławowie w gminie Władysławowo,
r o z s t r z y g a c o następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. **do dnia** **nie zgłoszono żadnych uwag** do projektu planu.
złożono następujące uwagi:

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej

ZAŁĄCZNIK Nr 3

**do UCHWAŁY NR ... / ... / 21
RADY MIEJSKIEJ WŁADYSŁAWOWA
z dnia 2021 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WSR-1.1 we Władysławowie w gminie Władysławowo

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 741), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j Dz. U. z 2020 r. poz. 713, z późn. zm.) art.216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (Dz. U. z 2021r. poz. 305)

Rada Miejska Władysławowa ustala, co następuje:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WSR-1.1 we Władysławowie w gminie Władysławowo nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej

ZAŁĄCZNIK Nr 4

**do UCHWAŁY NR ... / ... / 21
RADY MIEJSKIEJ WŁADYSŁAWOWA
z dnia 2021 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WSR-1.1 we Władysławowie w gminie Władysławowo

Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 741)

Dane przestrzenne (zapisane w postaci dokumentu elektronicznego)