

UCHWAŁA NR XXXIX /646/ 2021
RADY MIEJSKIEJ WŁADYSŁAWOWA
z dnia 29 września 2021r.

**o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu miasta Władysławowa, oznaczonego symbolem WSR-2.2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2021r. poz. 1372) oraz na podstawie art. 14 ust. 1, 2, 4, 5, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021r. poz. 741, ze zm.),

Rada Miejska Władysławowa uchwala, co następuje:

§ 1

Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Władysławowa, oznaczonego symbolem WSR-2.2.

§ 2

Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu.

§ 3

Traci moc uchwała Nr LI/672/2017 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 29 grudnia 2017r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Władysławowa, oznaczonego symbolem WSR-2.1, w części odnoszącej się do terenu objętego niniejszym przystąpieniem.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Władysławowa.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Obszar przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WSR-2.2 fragmentu miasta Władysławowo obejmuje teren o powierzchni ok. 5,8 ha. Granicę planu stanowią:

- a) od północy ul. Gen. J. Hallera,
- b) od zachodu i południa fragment ulicy prof. M. Siedleckiego,
- c) od wschodu projektowana droga stanowiąca przedłużenie ulicy Szyperskiej w kierunku ul. Gen. J. Hallera.

Obszar opracowania stanowi ściśle centrum Władysławowa z jedną z najważniejszych ulic reprezentacyjnych miasta tj. ulicą Gen. J. Hallera. Wykształcenie śródmieścia Władysławowa, jako centrum miasta czytelne zarówno pod względem przestrzennym jak i funkcjonalnym jest jedną z najbardziej pożądanym zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta. Śródmieście Władysławowa od wielu lat jest strukturą niedokończoną. Podniesienie atrakcyjności Władysławowa, jako liczącego się kurortu wypoczynkowego, w istotnej skali zapewni kształt przestrzeni w centrum miasta, w tym między innymi powstanie strefy intensywnej zabudowy mieszkaniowo – usługowej, krystalizującej strukturę funkcjonalno – przestrzenną nowego śródmieścia wokół wyznaczonego systemu przestrzeni publicznych.

W celu osiągnięcia celów jak wyżej niezbędne stają się zmiany w zapisach obowiązującego planu WSR-2 oraz planów sąsiednich, dla których należy zaktualizować i dostosować zapisy umożliwiające realizację przyszłych inwestycji. Strategicznie ważnym elementem zmian funkcjonalno-przestrzennych w centrum jest powstanie zabudowy w kwartałach oznaczonych w obowiązującym planie jako 02-10.MWU, pozostających w stanie istniejącym jako niezagospodarowane tereny zieleni. Zakres niezbędnych korekt wynika z analizy ustaleń planu pod kątem możliwości lokalizacji zabudowy wpisującej się w aktualne założenia dotyczące zagospodarowania przedmiotowego obszaru. W celu uniknięcia skumulowania konfliktów przestrzennych w obszarze objętym przystąpieniem do planu WSR-2.1 na podstawie uchwały Nr LI/672/2017 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 29 grudnia 2017r., zasadnym jest wyodrębnienie mniejszego obszaru do opracowania planu obejmującego tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami wraz z otaczającymi ulicami, co pozwoli na bardziej efektywne przeprowadzenie procedury planistycznej.

W granicach przystąpienia obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- a) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego WSR-2 dla obszaru położonego w centrum miejscowości Władysławowo ograniczonego ulicami: Gen. Hallera (od północy), Towarową (od zachodu),

Niepodległości (od południa) oraz przedłużeniem istniejącego odcinka ul. Abrahama (od wschodu), przyjęty uchwałą nr XXVII/280/2008 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 26 listopada 2008 r.,

b) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego WSR-1 dla obszaru pomiędzy Aleją Niepodległości, terenami kolejowymi, granicami portu we Władysławowie i ul. Portową, położonego w miejscowości Władysławowo, przyjęty uchwałą nr L/469/2010 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 25 sierpnia 2010 r.

Zakres przystąpienia do planu WSR-2.2 obejmuje fragment obszaru planu WSR-2 w jego północnej części (kwartały zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami) oraz dodatkowo ulice Gen. J. Hallera i Szyperską (wraz z przedłużeniem do ul. Gen. J. Hallera), które znajdują się w granicach obowiązującego planu oznaczonego symbolem WSR-1.

Celem przystąpienia do przedmiotowego planu jest zweryfikowanie i zaktualizowanie rozwiązań przyjętych w obowiązujących planach, uporządkowanie przestrzeni m.in. poprzez uczytelnienie układu komunikacyjnego terenu w oparciu o istniejący układ dróg publicznych oraz powstanie strefy intensywnej zabudowy mieszkaniowo – usługowej, krystalizującej strukturę funkcjonalno – przestrzenną nowego śródmieścia wokół wyznaczonego systemu przestrzeni publicznych. Wszystkie wyżej wymienione działania mają służyć podniesieniu reprezentatywności obszaru znajdującego się w centrum miasta.

Wniosek w sprawie przystąpienia do planu został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Gospodarczą Rady Miejskiej Władysławowa – Opinia nr 221/2021 z dnia 17 września 2021r.

Władysławowo, 06 września 2021 r.

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WŁADYSŁAWOWO

Podstawa prawna: art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.)

„Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.”

Dotyczy: sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Władysławowa, oznaczonego symbolem WSR-2.2

I. Przedmiot oraz cel opracowania miejscowego planu

Obszar wskazany do sporządzenia planu miejscowego znajduje się w centralnej części Władysławowa, obejmując nieruchomości położone w kwartałach pomiędzy ulicami Gen. Hallera, 1000-lecia Państwa Polskiego, prof. M.Siedleckiego oraz projektowanej drogi publicznej łączącej ulicę Szkutników z ulicą Gen. Hallera.

W stanie istniejącym użytkownika zabudowa występuje w zachodniej części obszaru objętego przystąpieniem. Stanowią ją obiekty usługowo-handlowe, w tym pawilony handlowe tworzące niepożądaną pierzeję ulicy Gen. Hallera oraz zabudowa mieszkaniowo-pensjonatowa położona przy ulicy Siedleckiego oraz 1000-lecia Państwa Polskiego. Pozostała część jest niezagospodarowana, występująca zieleń niska z pojedynczymi drzewami tworzy otwartą przestrzeń stanowiącą przedpole ekspozycji Domu Rybaka – siedziby m.in. urzędu miejskiego położonego w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego obszaru od stronnych wschodniej.

W okresie sezonu letniego na wybranych działkach położonych wzdłuż ulicy Gen. Hallera oraz 1000-lecia ustawiane są tymczasowe obiekty usługowo-handlowe w formie namiotów, gdzie prowadzona jest działalność handlowa związana z obsługą ruchu turystycznego. Zgodnie z powyższym teren biologicznie czynny stanowi dominującą formę zagospodarowania, jednakże zasób zieleni jest stosunkowo ubogi. Wyjątek stanowi zieleń urządzonej w pasie drogowym ulicy Hallera, gdzie zakomponowano zieleń niską

z dużym udziałem wielu gatunków kwiatów, traw i krzewów oraz zieleń wysoką, która tworzyć będzie aleję ulicy Hallera łączącej budynek dworca kolejowego z siedzibą urzędu miejskiego.

Obsługa komunikacyjna odbywa się z niżej wymienionych dróg publicznych:

- Ulica Hallera – jezdnia 1x2, obustronny chodnik, urządzona zieleń, obiekty małej architektury w postaci ławek, koszy, donic etc., oświetlenie,
- Ulica 1000-lecia Państwa Polskiego – jezdnia 1x2, obustronny chodnik, pas zieleni z nasadzeniami drzew po obu stronach, mała architektura, oświetlenie,
- Ulica Siedleckiego – na odcinku od ulicy Hallera do budynku ze sklepem Sieć 34: jezdnia 1x1, częściowo chodnik obustronny, dalej po zachodniej stronie urządzone miejsca parkingowe, oświetlenie, od sklepu w kierunku południowym, a następnie wschodnim: ulica urządzona jako jednoprzestrzenna, bez wyodrębnienia jezdni oraz chodnika, brak oświetlenia oraz obiektów małej architektury,
- droga publiczna stanowiąca wschodnią granicę opracowania, ustalona w obowiązującym planie, - w części północnej przebiegu usytuowane miejsca postojowe w ramach parkingu przed Domem Rybaka, w dalszej części w kierunku ulicy Szkutników wykonany lewostronny chodnik, pozostała część pasa drogowego pozostaje nieurzządzona.

Teren opracowania jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną. W ulicach umieszczone są przewody sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, fragmentaryczne odcinki kanalizacji deszczowej, sieć gazowa, sieć ciepłownicza oraz kable elektroenergetyczne i telekomunikacyjne.

Cały obszar planu położony jest w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. Nie występują inne formy ochrony przyrody.

Na całym obszarze objętym przystąpieniem występuje udokumentowane złożo soli kamiennych „Zatoka Pucka”.

Obszar znajduje się w centralnej części miasta Władysławowa, od północnej strony sąsiaduje z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową oraz handlową, od strony zachodniej z publicznym parkingiem oraz zabudową usługowo-handlową, od południowej strony graniczy m.in. z terenem szkoły podstawowej nr 2 we Władysławowie, od wschodniej strony z lunaparkiem oraz parkingiem przed siedzibą Urzędu Miejskiego.

Celem przystąpienia do przedmiotowego planu jest zweryfikowanie i zaktualizowanie rozwiązań przyjętych w obowiązujących planach, uporządkowanie przestrzeni m.in. poprzez uczytelnienie układu komunikacyjnego terenu w oparciu o istniejący układ dróg publicznych oraz powstanie strefy intensywnej zabudowy mieszkaniowo – usługowej, krystalizującej strukturę funkcjonalno – przestrzenną nowego śródmieścia wokół wyznaczonego systemu przestrzeni publicznych.

II. Uwarunkowania obszaru objętego analiza

1. Teren w stanie istniejącym jest w znacznej części niezagospodarowany, zabudowa występuje tylko w zachodniej części obszaru objętego przystąpieniem w formie obiektów handlowych, budynków mieszkaniowo-usługowych oraz mieszkaniowo-pensjonatowych.

2. W granicach przystąpienia obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

a) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego WSR-2 dla obszaru położonego w centrum miejscowości Władysławowo ograniczonego ulicami: Gen. Hallera (od północy), Towarową (od zachodu), Niepodległości (od południa) oraz przedłużeniem istniejącego odcinka ul. Abrahama (od wschodu), przyjęty uchwałą nr XXVII/280/2008 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 26 listopada 2008 r.,

b) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego WSR-1 dla obszaru pomiędzy Aleją Niepodległości, terenami kolejowymi, granicami portu we Władysławowie i ul. Portową, położonego w miejscowości Władysławowo, przyjęty uchwałą nr L/469/2010 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 25 sierpnia 2010 r.

Zakres przystąpienia do planu WSR-2.2 obejmuje fragment obszaru planu WSR-2 w jego północnej części oraz dodatkowo ulice Gen. J. Hallera i Szyperską (wraz z przedłużeniem do ul. Gen. J. Hallera), które znajdują się w granicach obowiązującego planu oznaczonego symbolem WSR-1. Działki o numerach 425/1, 495/1 i 422/1, położone w ciągu ulicy Hallera, nie są aktualnie objęte żadnym planem.

3. Cały obszar położony jest w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

4. Teren położony jest poza obszarami zagrożonymi powodzią, w tym terenami szczególnie zagrożonymi powodzią.

5. Na terenie objętym przedmiotowym przystąpieniem do planu znajduje się strefa ochrony archeologicznej.

III. Zgodność ze studium

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Władysławowo, przyjętego uchwałą Nr XLII/302/02 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 30 stycznia 2002 roku, najbardziej generalną agregacją obszarową jest określenie stref strukturalnych. Służy ona określeniu ogólnych założeń dotyczących możliwości przeznaczenia terenów na różne funkcje oraz standardu i sposobu zainwestowania.

Dla terenu przystąpienia w Studium wyznaczono strefę strukturalną Centrum, dla której ustalono generalne funkcje terenów:

- *Strefa centrum - lokalizacja funkcji z zakresu administracji, usług, handlu, oraz obiektów publicznych*

i komercyjnych na ponad 50% obszaru strefy,

Ze stref strukturalnych na podstawie przyjętych kryteriów wyznaczono strefy zagospodarowania – strefy funkcjonalne, na analizowanym obszarze jest to:

- *Centrum - obszar preferowany do zabudowy intensywnej (1.a); lokalizacja funkcji z zakresu administracji, usług, handlu, oraz obiektów publicznych i komercyjnych (2.a); najwyższa jakość zagospodarowania w tym także infrastruktury technicznej i drogowej (3.a); różni inwestorzy (4.b); przewidziane małe lub brak trudności w realizacji zagospodarowania (5.c).*

Strefy funkcjonalne (strefy zagospodarowania) zostały podzielone na obszary funkcjonalne (mapa pt. POLITYKA PRZESTRZENNA). Obszary zostały podzielone na istniejące (I) oraz preferowane do przeznaczenia na określoną funkcję (P). Dla analizowanego terenu w Studium wyznaczono obszar funkcjonalny:

- *CENTRUM - obszar wielofunkcyjny; funkcje dominujące to mieszkalnictwo, usługi, administracja, itp. w proporcjach wynikających z zapotrzebowania, z wyłączeniem możliwości lokalizacji przemysłu.*

Celem planu jest umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tworzącej ściśle śródmieście Władysławowa, zgodnej z aktualną polityką przestrzenną Burmistrza Władysławowa. Należy uznać iż, przewidywane rozwiązania przyjęte w projekcie planu będą zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Władysławowo.

IV. Niezbędny zakres prac planistycznych

Projekt planu zostanie wykonany w zakresie dotyczącym części tekstowej oraz graficznej. Tryb prac nad projektem planu będzie zgodny z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.). Przeprowadzona zostanie także strategiczna ocena oddziaływania na środowisko w oparciu o przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.).

V. WNIOSKI

1. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu centralnej części Władysławowa, jest zgodne z polityką przestrzenną gminy i nie narusza ustaleń studium.
2. Celem przystąpienia do przedmiotowego planu jest zweryfikowanie i zaktualizowanie rozwiązań przyjętych w obowiązujących planach, uporządkowanie przestrzeni m.in. poprzez uczytelnienie układu komunikacyjnego terenu w oparciu o istniejący układ dróg publicznych oraz powstanie strefy intensywnej

zabudowy mieszkaniowo – usługowej, krystalizującej strukturę funkcjonalno – przestrzenną nowego śródmieścia wokół wyznaczonego systemu przestrzeni publicznych.

3. Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu jest uzasadnione i poparte słusznym interesem publicznym.

