

**UCHWAŁA NR XXXIX /647/ 2021**  
**RADY MIEJSKIEJ WŁADYSŁAWOWA**  
**z dnia 29 września 2021r.**

**o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Władysławowa, oznaczonego symbolem WT-4.1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. 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 (t. j. Dz. U. z 2021r. poz. 741, ze zm.),

**Rada Miejska Władysławowa uchwala, co następuje:**

**§ 1**

Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Władysławowa, oznaczonego symbolem WT-4.1.

**§ 2**

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

**§ 3**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Władysławowa.

**§ 4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## UZASADNIENIE

Obszar wskazany do sporządzenia planu miejscowego obejmuje zachodnią część miasta Władysławowo, zlokalizowaną w pobliżu ujęć wody, pomiędzy granicą gminy a ulicą Droga Chłapowska. Szczegółowy przebieg granic opracowania przedstawia załącznik graficzny do niniejszej uchwały. Przedmiotowy teren zajmuje obszar o powierzchni ok. 36,81 ha. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego WT-4 dla obszaru pomiędzy: Droga Chłapowską, drogą do wsi Łebcz, do granic administracyjnych Władysławowa i granicy obrębu Chłapowo oraz zawierający działki oznaczone numerami geodezyjnymi 1, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 – Władysławowo – obręb 09 położony w miejscowości Władysławowo, przyjęty uchwałą nr XXVII/281/2008 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 26 listopada 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 34, poz. 624).

Głównym celem przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie miejsc pod zabezpieczenie nowych ujęć wody pitnej dla Gminy Władysławowo i gmin sąsiednich. Ponadto, określone zostanie przeznaczenie i ustalone zasady zagospodarowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod sport i rekreację. Uporządkowaniu poddany zostanie również układ komunikacyjny.

Wniosek w sprawie przystąpienia do planu został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Gospodarczą Rady Miejskiej Władysławowa – Opinia nr 219/2021 z dnia 17 września 2021r.

## **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 miasta Władysławowa oznaczonego symbolem WT-4.1**

### **I. Przedmiot oraz cel opracowania miejscowego planu**

Obszar wskazany do sporządzenia planu miejscowego obejmuje zachodnią część miasta Władysławowo, zlokalizowaną w pobliżu ujęć wody, pomiędzy granicą gminy, a ulicą Droga Chłapowska. W obszarze opracowania znajdują się: zabudowa Międzygminnego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji „EKOWIK” Spółka z o.o., ujęcia wody wraz z ich strefami ochronny bezpośredniej, lądowisko dla helikopterów, tereny rolnicze ( w tym użytki rolne klasy III) oraz droga wewnętrzna obsługująca powyższe obiekty. Przeznaczenie gruntów rolnych klasy I-III na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, z zastrzeżeniem gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. W związku z tym, że cały obszar przystąpienia znajduje się w granicach administracyjnych miasta Władysławowa, zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy I-III nie będzie wymagana.

W obszarze przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się dwa stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W granicach terenu objętego przystąpieniem występują dwa udokumentowane złoża kopali:

- a) złoża soli potasowo-magnezowych „Chłapowo”
- b) złoża soli kamiennych „Zatoka Pucka”.

Obszar przystąpienia otaczają tereny rolnicze. W dalszej odległości znajdują się głównie tereny mieszkaniowo-usługowe, ogródki działkowe oraz jednostka wojskowa.

W drodze wewnętrznej obsługującej obszar przystąpienia znajduje się infrastruktura techniczna w postaci sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznej oraz przewodów telekomunikacyjnych.

Głównym celem przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie miejsc pod zabezpieczenie nowych ujęć wody pitnej dla Gminy Władysławowo i gmin sąsiednich. Ponadto, określone zostanie przeznaczenie i ustalone zasady zagospodarowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod sport i rekreację. Uporządkowaniu poddany zostanie również układ komunikacyjny.

## **II. Uwarunkowania obszaru objętego analizą**

1. Teren w stanie istniejącym jest zainwestowany poprzez obiekty Międzygminnego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji „EKOWIK” Spółka z o.o., pozostałe tereny w przeważającej mierze stanowią tereny rolnicze.
2. Na terenie przystąpienia obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego WT-4 dla obszaru pomiędzy: Drogą Chłapowską, drogą do wsi Łebcz, do granic administracyjnych Władysławowa i granicy obrębu Chłapowo oraz zawierający działki oznaczone numerami geodezyjnymi 1, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 – Władysławowo – obręb 09 położony w miejscowości Władysławowo, przyjęty uchwałą nr XXVII/281/2008 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 26 listopada 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 34, poz. 624).
3. Część terenu położona jest w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.
4. Teren przewidziany do objęcia planem miejscowym znajduje się poza obszarem pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, składającego się z pasa technicznego i pasa ochronnego.
5. Teren leży poza granicami obszarów zagrożonych powodzią, w tym terenów szczególnie zagrożonych powodzią.
6. Na terenie przystąpienia znajdują się dwa stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.
7. Na terenie opracowania występują dwa udokumentowane złoża kopalin.
8. W granicach obszaru przystąpienia występują grunty rolne stanowiące użytki klasy III (w granicach administracyjnych miasta).

## **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 następujące **strefy strukturalne**:

**a) Wielofunkcyjna – Władysławowo**

**b) Strefa strategiczną (S.A.T.) nr 5 „Doły Poczernińskie”**

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

**a) strefa Wielofunkcyjna - Władysławowo** – obszar preferowany do zabudowy intensywnej (1.a); wielofunkcyjny (2.b); średnia jakość zagospodarowania (3.b); przewaga prywatnych inwestorów (4.e); brak większych trudności w realizacji (5.c)

**b) strefa strategiczna (S.A.T.) nr 5 „Doły Poczernińskie”** – teren wyrobiska po żwirowni - preferowany do zagospodarowania jako urządzone otwarte tereny zieleni, możliwość lokalizacji obiektów sportowych, basenów itp. (1.c). Konieczne maksymalne zachowanie obecnej rzeźby dna. Konieczność wykonania planu miejscowego (2.d) i docelowo najwyższa jakość zagospodarowania (3.a). Inwestor strategiczny lub realizacja celów ponadlokalnych (4.a lub 4.d).

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 **obszary funkcjonalne**:

**a) S.A.G.** – specjalna aktywność gospodarcza.

**b) Zabudowa wielofunkcyjna** – na tych obszarach możliwe jest lokalizowanie różnego typu obiektów usług, mieszkalnictwa, parkingów, obiektów strategicznych, rekreacji, obiektów infrastruktury, cmentarzy – w proporcjach wynikających z zapotrzebowania. Dopuszczalny jest też nieuciążliwy przemysł, ale nie więcej niż na 10% obszaru (tylko w strefie wielofunkcyjnej – Władysławowo).

**c) Park** – docelowo tereny zagospodarowane parkowo, z zagospodarowanymi trasami rekreacji spacerowej i rowerowej; dopuszcza się zabudowę usługową związaną z obsługą terenu (sport, gastronomia, obiekty kultury itp.) na maksimum 10 % obszaru.

Dodatkowo w rozdziale 6.2. POLITYKA PRZESTRZENNA, pkt 6.2.1. **W odniesieniu do całego miasta** czytamy, iż „(...) 5. *W granicach miasta mogą być lokalizowane obiekty związane z realizacją celów publicznych, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych w tym zakresie(...)*”.

Należy podkreślić, iż zgodnie art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 1990 ze zm.) **celem publicznym jest m.in.:** „ (...) 3) **budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących**

*do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania; 4) **budowa** oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i **innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacji i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;(...***”.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także fakt, iż głównym celem przystąpienia jest wyznaczenie miejsc pod zabezpieczenie nowych ujęć wody pitnej dla Gminy Władysławowo i gmin sąsiednich, 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 miasta Władysławowa, oznaczonego symbolem WT-4.1, jest zgodne z polityką przestrzenną gminy i nie narusza ustaleń studium.
2. Głównym celem przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie miejsc pod zabezpieczenie nowych ujęć wody pitnej dla Gminy Władysławowo i gmin sąsiednich. Ponadto, określone zostanie przeznaczenie i ustalone zasady zagospodarowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod sport i rekreację. Uporządkowaniu poddany zostanie również układ komunikacyjny.
3. Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu jest uzasadnione i poparte słusznym interesem publicznym.

