

## UZASADNIENIE

### do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CHP-1.1 we wsi Chłapowo w gminie Władysławowo

#### I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU.

##### 1. Podstawa prawna.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XVII/190/2015 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CHP-1.1 we wsi Chłapowo w gminie Władysławowo.

##### 2. Położenie.

Obszar planu o powierzchni około 42,4 ha obejmuje teren położony w północno-centralnej części miejscowości Chłapowo, który ogranicza:

- od strony zachodniej – granica rezerwatu przyrody „Dolina Chłapowska”,
- od strony północnej - Aleja Stefana Żeromskiego (droga publiczna wojewódzka nr 215 Władysławowo – Sulicice k. Krokowy),
- od strony wschodniej – tereny niezainwestowane przy skrzyżowaniu Al. St. Żeromskiego z ul. Władysławowską,
- od strony południowej – częściowo tereny niezainwestowane przy ul. Jaśminowej, następnie ulica Kopalniana, ul. Władysławowska i ul. Gościnna.

Od linii brzegu morskiego obszar opracowania zlokalizowany jest w odległości około 240 m (wschodni skraj obszaru planu przy Al. St. Żeromskiego) i około 430 m (zachodni skraj obszaru planu przy Al. St. Żeromskiego). Obszar opracowania zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów cennych przyrodniczo i krajobrazowo, które objęte są ochroną prawną. Są to:

- rezerwat przyrody „Dolina Chłapowska” (zachodnia część obszaru planu znajduje się w otulinie rezerwatu),
- Nadmorski Park Krajobrazowy (zachodni skraj obszaru planu znajduje się w granicach NPK, a pozostała część obszaru planu znajduje się w jego otulinie),
- Obszar Natura 2000 OOS „Kaszubskie Klify” PLH220072.

##### 3. Obowiązujące plany miejscowe.

Na większości obszaru opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego CHP-1 zatwierdzony Uchwałą Nr XXXI/321/2009 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 18 marca 2009 r. (opublikowany w Dzienniku Urzędowy Województwa Pomorskiego Nr 100 z dnia 3 sierpnia 2009 r. poz. 1999) za wyjątkiem:

- pasa drogowego ul. Gościnniej, gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru "Chłapowo Centrum"- położonego w obrębie geodezyjnym Chłapowo między ulicą Władysławowską, planowaną drogą - przewidzianą w obecnym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego, drogą wiejską biegnącą na wschód od remizy strażackiej OSP i wąwozem Rudnik, zatwierdzony Uchwałą Nr XX/161/96 z dnia 24 kwietnia 1996 r. (opublikowany w Dzienniku Urzędowy Województwa Pomorskiego Nr 2 z dnia 5 lutego 1997 r. poz. 4),
- pasa drogowego ul. Kopalnianej, gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego CHP-4, obszaru pomiędzy: ul. Kopalnianą, ul. Władysławowską przedłużeniem ul. Górniczej do granic administracyjnych Władysławowa i granicy obrębu Chłapowo, położonego w miejscowości Chłapowo, zatwierdzony Uchwałą Nr XLIII/411/2010 z dnia 27 stycznia 2010 r. (opublikowany w Dzienniku Urzędowy Województwa Pomorskiego Nr 49 z dnia 7 kwietnia 2010 r. poz. 863).

#### 4. Cel sporządzenia planu.

Celem sporządzenia planu jest wprowadzenie zmian w stosunku do ustaleń określonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przede wszystkim w zakresie:

- zmiany wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy na terenach oznaczonym w projekcie planu symbolami: 01.UTz, 02.UT, 04.UT w związku z wnioskiem właściciela nieruchomości,
- zmiany wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową (MN/U) w związku z wnioskami właścicieli nieruchomości,
- wyznaczenia ciągu pieszego wzdłuż granic rezerwatu przyrody „Dolina Chłapowska” od Al. St. Żeromskiego do Pomnika Żołnierzy Radzieckich,
- uporządkowania wewnętrznego układu komunikacyjnego w dostosowaniu do istniejącej struktury własności.

#### 5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie.

Teren opracowania planu jest w znacznej części zainwestowany. Istniejące funkcje i zainwestowanie występujące w granicach obszaru planu posiadają swoją specyfikę związaną z obsługą turystyki i wypoczynku w sezonie letnim.

Istniejąca zabudowa to przede wszystkim:

- zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza mieszkaniowa jednorodzinną z usługami sezonowymi (głównie wynajem pokoi gościnnych, również usługi gastronomii i drobnego handlu), przy czym funkcja usługowa w udziale procentowym powierzchni całkowitej budynków znacząco przeważa nad funkcją mieszkaniową
- oraz zabudowa usługowa (pensjonaty, małe budynki zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe), ośrodek kolonijny „Jar”, apartamenty mieszkalne „Klif Residence”, kościół).

Zabudowa pomiędzy ul. Gościnną, ul. Korsarką a Al. St. Żeromskiego oraz przy ul. Jaśminowej i ul. Piaskowej to przede wszystkim budynki nowe, które powstały po 1990 roku.

Przy ul. Władysławowskiej, ul. Zielonej i Al. St. Żeromskiego w sezonie letnim funkcjonują tymczasowe obiekty usługowo-handlowe o różnorodnej formie architektonicznej.

W granicach obszaru planu drogi urządzone to: ulica Władysławowska (jezdnia i obustronny chodnik z kostki polbrukowej, oświetlenie), ulica Kopalniana (asfaltowa jezdnia), ulica Zielona (jezdnia i obustronny chodnik z kostki polbrukowej, pas zieleni, oświetlenie), ul. Boczna i częściowo ul. Jaśminowa (płyty Jumbo), częściowo ul. Gościnną (płyty Jumbo i chodnik). Pozostałe drogi są drogami gruntowymi.

Obszar opracowania jest uzbrojony w sieć wodociągową i sieć kanalizacji sanitarnej, sieć elektroenergetyczną i gazową oraz sieć kanalizacji deszczowej w ul. Zielonej. Przez obszar planu, na południe od ul. Władysławowskiej, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W granicach obszaru planu zlokalizowane są 3 stacje transformatorowe (2 kontenerowe, 1 słupowa) oraz jedna przepompownia ścieków sanitarnych.

Pozostałe tereny objęte planem są niezagospodarowane: częściowo użytkowane jako łąki, a częściowo nieużytkowane - są to głównie grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb i V, występują sporadycznie grunty orne klasy IIIa oraz pastwiska trwałe klasy IV i VI.

Teren objęty opracowaniem jest w miarę wyrównany, płaski o niewielkich spadkach, o ogólnym nachyleniu w kierunku południowym i południowo-wschodnim, jedynie jego zachodnie i południowo-wschodnie fragmenty charakteryzują się spadkami powyżej 15%. Rzędne terenu zawierają się w przedziale 30 – 48 m n.p.m., przeważnie 44 - 47 m n.p.m.

#### 6. Realizacja polityki przestrzennej gminy ustalonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Władysławowa (Uchwała nr XVII/302/2002 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 30 stycznia 2002 r.).

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Władysławowa zatwierdzonym Uchwałą nr XVII/302/2002 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 30 stycznia 2002 r. obszar planu został zakwalifikowany do strefy strategicznej (S.A.T.) nr 4 „Przy Klifie Chłapowskim” oraz przypisany został do następujących obszarów funkcjonalnych:

- istniejący obszar wielofunkcyjny,
- istniejący obszar mieszkaniowy,
- preferowanego zagospodarowania wielofunkcyjnego,
- preferowanego zagospodarowania – mieszkalnictwo,
- preferowanego zagospodarowania – obszar specjalnej aktywności turystycznej,
- preferowanego zagospodarowania – rekreacja.

Zasięg poszczególnych obszarów funkcjonalnych został określony na rysunku studium „Polityka przestrzenna”, którego fragment umieszczony został na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do projektu uchwały.

Generalne ustalenia studium dla obszarów funkcjonalnych:

- S.A.T. – specjalna aktywność turystyczna – powinny to być obszary specjalnego traktowania (często wcale nie przeznaczone pod zabudowę); dla wszystkich konieczne jest wykonanie planów miejscowych, a często opracowanie strategicznych koncepcji zagospodarowania;
- 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);
- MIESZKALNICTWO – obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami jako funkcją uzupełniającą i terenami zieleni ogólnodostępnej;
- REKREACJA – możliwa lokalizacja różnego typu obiektów rekreacyjnych oraz obiektów usługowych związanych z obsługą rekreacji a także mieszkalnictwo, ale na maksymalnie 20% obszaru.

W związku z powyższymi ustaleniami planu odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Władysławowa i nie naruszają jego ustaleń.

## **II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART.1 UST.2-4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503)**

### **1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust.2 pkt 1 i 2).**

Wymagania te w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy kształtujących układ urbanistyczny oraz ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy: maksymalnej wysokości budynków, maksymalnej powierzchni zabudowy, geometrii dachów, wskaźników parkingowych. Wpisując planowaną zabudowę w istniejący krajobraz miejscowości, plan ustala maksymalną wysokość zabudowy do 12 m, a na terenie 04.UT do 18 m (jako forma dominanty przestrzennej i wysokościowej przy Al. St. Żeromskiego), na terenie oznaczonym symbolem 03.UTz do 8 m, a na terenie oznaczonym symbolem 13.UK dla budynku kościoła i wieży kościelnej do 30 m. Ustalona dominująca w obszarze planu forma dachów to dach dwuspadowy lub wielospadowy. Kolorystyka dachów w odcieniach: czerwieni ceglanej, brązu i grafitu. Na terenach zabudowy usług turystyki i wypoczynku (oznaczonych symbolami 01.UTz, 02.UT i 04.UT) – dach płaski.

Plan ustala możliwość realizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę wzdłuż ulicy Władysławowskiej, ul. Maszoperii, ul. Zielonej i

Al.St. Żeromskiego oraz na terenach przestrzeni publicznej czyli w pasach drogowych dróg oraz ciągów pieszych. Plan nie ustala możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych na terenie planowanego publicznego parkingu (32.Kp). Ustalenia planu ujednolicają formę architektoniczną tymczasowych obiektów handlowo-usługowych. Ustalone w planie parametry tymczasowych obiektów handlowo-usługowych to: wysokość do 4 m, dach płaski, elewacje widoczne z przestrzeni publicznej należy wykonać z zachowaniem wysokich standardów estetycznych, do realizacji elewacji dopuszcza się zastosowanie maksymalnie 3 stonowanych kolorów, spośród kolorów: biały, czarny, szary, beż, brąz, w materiałach wykończeniowych elewacji wyklucza się stosowania: płyt OSB, surowego deskowania, folii, plandek, saidingu.

Plan ustala kształtowanie zabudowy i zagospodarowania turystyczno-wypoczynkowego w otulinie rezerwatu przyrody „Dolina Chłapowska” uwzględniającej ochronę wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych miejsca oraz w sposób ograniczający presję funkcji turystyczno-wypoczynkowej na rezerwat poprzez:

- utrzymanie (tak jak w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXI/321/2009 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 18 marca 2009 r.) funkcji usług turystyki i wypoczynku z dużym udziałem zieleni 60% i 70% (tereny oznaczone symbolami 01.UTz i 03.UTz) oraz utrzymanie na tych terenach linii zabudowy od strony rezerwatu przyrody w celu zachowanie strefy buforowej wolnej od zabudowy i zachowanie w tej strefie istniejących zadrzewień i krzewów żarnowca oraz wskazane jest wprowadzanie nowych nasadzeń tego gatunku,
- strefowanie wysokości budynków na terenie oznaczonym symbolem 01.UTz; w oparciu o analizy widokowe (ze ścieżki pieszej przebiegającej przez Wąwóz Chłapowski) zostały wyznaczone 3 strefy wysokości: do 8 m, do 10 m i do 12 m – im dalej od rezerwatu, tym zabudowa wyższa,
- skanalizowanie ruchu pieszego poza teren rezerwatu przyrody poprzez wyznaczenie urządzonych ciągów pieszych łączących tereny komunikacji wewnętrznej na terenach zabudowanych miejscowości Chłapowo z Al.St. Żeromskiego i ze ścieżką pieszą przebiegającą przez rezerwat przyrody, Gmina planuje budowę schodów terenowych (poza obszarem planu) na zakończeniu ciągu pieszego przy Al.St. Żeromskiego, umożliwiających przejście pod tą ulicą w kierunku plaży przez północną część rezerwatu „Dolina Chłapowska”.

## **2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych i leśnych (art.1 ust.2 pkt 3).**

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w granicach objętych planem, zostały określone w §7 uchwały. Wymagania te w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez wytyczne wynikające z „Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CHP-1.1 we wsi Chłapowo w gminie Władysławowo” (Pracowania Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, sierpień 2017 r. wraz z aneksem z lipca 2018 r.).

Zachodnia część terenu oznaczonego symbolem 03.UTz zlokalizowana jest w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. Pozostała część obszaru objętego planem znajduje się w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. Na terenie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego obowiązują przepisy Uchwały Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66 poz.1447) zmienione Uchwałą Nr 444/XLII/17 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2018 r. poz.202). Wspomniana wyżej uchwała nie określa zakazów, nakazów i ograniczeń, jakie miałyby obowiązywać na terenach położonych w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

Wzdłuż zachodniej granicy opracowania planu przebiega granica rezerwatu przyrody „Dolina Chłapowska” ustanowionego na podstawie Zarządzenia nr 150/2000 Wojewody Pomorskiego z dnia 4 sierpnia 2000 r. Zachodnia część obszaru objętego planem (tereny oznaczone symbolami:

01.UTz, część 02.UT, część 03.UTz, 04.UT, część 05.UT, 31.Ks, 32.Kp, część 007.KDD, 020.KDW, 021.KDW, część 023.KX, 024.KX) znajdują się w otulinie rezerwatu przyrody „Dolina Chłapowska”. Dla obszaru rezerwatu i jego otuliny nie został sporządzony plan ochrony. Zadania ochronne zostały określone w Zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 29 lipca 2016 roku w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody „Dolina Chłapowska”.

W granicach opracowania planu występują spadki przekraczające 15% (na terenie 03.UTz przy granicy rezerwatu przyrody oraz na terenach 25.MN/U, 26.MN/U i 28.MN/U). Dla obszarów o nachyleniu terenu powyżej 15% ze względu na potencjalne zagrożenie ruchami masowymi ziemi plan ustala:

- 1) realizację zabudowy (z wyłączeniem sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej) po uprzednim:
  - a) ustaleniu geotechnicznych warunków posadowienia obiektu z uwzględnieniem stateczności skarp zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wykonaniu szczegółowych badań i sporządzenia dokumentacji geotechnicznej lub, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa geologicznego i górniczego, także dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, które pozwolą na sprawdzenie globalnej stateczności skarp, uwzględniając obciążenia od obiektów nowoprojektowanych na etapie wykonawstwa i użytkowania oraz na określenie warunków hydrogeologicznych na terenie inwestycji i w jej sąsiedztwie, w celu ustalenia czy jest możliwe bezpieczne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi z terenu objętego inwestycją, bez negatywnego wpływu na tereny sąsiednie,
- 2) prace budowlane należy prowadzić w sposób zabezpieczający grunt przed osuwaniem,
- 3) zakaz makroniwelacji na terenach innych niż tereny komunikacji,
- 4) w miejscach, gdzie nachylenie może stworzyć zagrożenie, pokrycie terenu roślinnością (nasadzenia drzew i krzewów) lub w razie konieczności zabezpieczenie techniczne stoków (nie dotyczy terenów komunikacji).

Ustalenia planu nie przeznaczają terenów na cele rolnicze. Zgodnie z przepisami prawa do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

W ramach sporządzania projektu planu miejscowego nie występuje konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, gdyż grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy III uzyskały zgodę ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CHP-1 zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXI/321/2009 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 18 marca 2009r. (Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi GZ.tr.057-602-397/06 z dnia 28.06.2006 r.).

### **3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust.2 pkt 4).**

Na terenie objętym planem nie występują obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego. Natomiast w granicach planu, na wniosek Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, została wyznaczona:

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, która jest ujęta w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków; w obrębie strefy prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Chłapowo; w obrębie strefy został ustalony obowiązek nawiązywania i kontynuowania w nowej zabudowie tradycji budowlanej

historycznej wsi Chłapowo i regionu (w tym w szczególności pasa nadmorskiego) oraz zharmonizowania nowej zabudowy z historyczną zabudową występującą w obrębie planu i w pozostałej części historycznego układu, w strefie tej budynek nr 43 przy ul. Władysławowskiej został objęty ochroną w zakresie usytuowania, proporcji bryły i kształtu dachu jako budynek o zachowanych walorach historyczno-kulturowych.

Na terenie pasa drogowego ul. Władysławowskiej (001.KDL) przy skrzyżowaniu z drogą wojewódzką nr 215 (Al. Żeromskiego) znajduje się kapliczka przydrożna o cennych wartościach kulturowych. Obiekt ten został objęty ochroną w planie miejscowym.

#### **4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art.1 ust.2 pkt 5).**

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez zapisy dotyczące ochrony przed hałasem (w §7 ust.6 pkt 2 uchwały) w następującym brzmieniu:

*„2) na terenach w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych, ustala się:*

- a) obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami,*
- b) dopuszcza się sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi pod warunkiem zastosowania środków technicznych zapewniających dotrzymanie poziomów hałasu ustalonych w przepisach odrębnych.”*

Ponadto plan ustala zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu dla danego rodzaju zabudowy zgodnie z obowiązującym systemem prawa (§7 ust.6 pkt 1 uchwały).

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia przed uciążliwościami obiektów lub prowadzonej działalności w ustaleniach planu zostały wprowadzone w §7 ust.5 uchwały następujące zapisy:

*„3. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:*

- 1) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na sąsiednich terenach,*
- 2) prowadzona działalność musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu).”*

Wymagania dotyczące potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w planie zostały zrealizowane poprzez ustalenie obowiązku zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami w sposób zapewniający ciągłość i dostępność przestrzeni publicznych dla tych osób, w szczególności dostosowanie chodników i przejść dla pieszych do potrzeb tych osób, w tym przejścia dla pieszych przez jezdnię należy realizować na wysokości chodnika lub należy obniżyć chodnik w strefie przejścia dla pieszych do poziomu jezdni (§9 ust.2 pkt 2 uchwały). Został ustalony w §4 ust.1 pkt 14 sposób realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Dokument zapewnia zlokalizowanie na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Plan ustala minimalny udział miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych w wielkości nie mniejszej niż 4% przy ogólnej liczbie miejsc do parkowania powyżej 9 stanowisk. W przypadku liczby miejsc do parkowania od 1 do 9 stanowisk (włącznie) dopuszcza się miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W pasach drogowych lokalizacja miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust.2 pkt 6).**

Wymagania te w planie zrealizowane zostały poprzez utrzymanie przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (MN/U) jak i terenów usług turystyki i wypoczynku (UT i UTz) określonych w planie (zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXI/321/2009 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 18 marca 2009 r.) - obowiązującym do czasu wejścia w życie przedmiotowej uchwały - z równoczesnym podwyższeniem wskaźników kształtowania zabudowy: maksymalnej wysokości budynków i maksymalnej powierzchni zabudowy:

- dla zabudowy na terenie 01.UTz podwyższenie maksymalnej wysokości budynków z 5 m do 12 m, a maksymalnej powierzchni zabudowy z 5% do 15%,
- dla zabudowy na terenie 02.UT i 04.UT podwyższenie powierzchni zabudowy z 20% do 30%,
- dla zabudowy na terenie 04.UT podwyższenie maksymalnej wysokości budynków z 12 m do 18 m,
- na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (MN/U) oraz terenach usług turystyki i wypoczynku oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (UT/MN) – utrzymanie wysokości budynków do 12 m i podwyższenie maksymalnej powierzchni zabudowy z 25% do 30%.

Realizacja ustaleń planu (w tym możliwość budowy dużego zespołu zabudowy usług turystyki i wypoczynku – m.in. apartamentów wczasowych - na terenach 01.UTz i 02.UT i hotelu na terenie 04.UT) umożliwi maksymalne wykorzystanie ekonomiczne tych terenów z równoczesną ochroną wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych tego miejsca. Na terenach zabudowy usługowej stworzona zostanie możliwość powstania nowych miejsc pracy. Nowe inwestycje to również większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia gminnych zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców miasta i gminy Władysławowo.

Wymagania uwzględnienia walorów ekonomicznych terenu w ustaleniach planu zostały zrealizowane również poprzez ustalenie dla poszczególnych terenów MN/U, UT/MN, UT, UTz, UK, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, stawki procentowej w wysokości 30%.

## **6. Prawo własności (art.1 ust.2 pkt 7).**

W granicach obszaru planu własność Gminy Władysławowa stanowią grunty pod pasami drogowymi dróg publicznych (z wyłączeniem niewielkich działek, które stanowią poszerzenia pasów drogowych, a które jeszcze nie zostały wykupione lub przejęte przez Gminę oraz pas drogowy drogi oznaczonej symbolem 004.KDD), część terenu ciągu pieszego oznaczonego symbolem 023.KX oraz niewielkie pojedyncze działki o łącznej powierzchni 0,2881 ha, które są możliwe do sprzedaży lub zamiany. Łączna powierzchnia gruntów wymagająca przejęcia (wykupienia lub zamiany) przez Gminę to 0,4524 ha.

Grunty pod terenami stacji transformatorów i przepompowni ścieków stanowią własność gestorów sieci. Pozostałe tereny stanowią własność prywatną.

## **7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust.2 pkt 8).**

Obszar planu znajduje się w pasie ograniczeń budownictwa wysokościowego i przemysłowego ustanowionych:

- 1) 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;
- 2) decyzją Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 013/76 z dnia 21 maja 1976 r. w sprawie ustalenia strefy ochronnej dla obiektu technicznego Jednostki Wojskowej Nr 4646 Władysławowo – w rejonie Chłapowa;
- 3) decyzją Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 026/76 z dnia 29 listopada 1977 r. w sprawie ustalenia lokalizacji wojskowego obiektu technicznego wraz z granicą pasa strefy ochronnej przyległego do obiektu – w rejonie Chłapowa.

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.

Obszar planu znajduje się również 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 Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Gdańsku o wprowadzenie strefy ochronnej terenu zamkniętego dla ww. obiektu i uwzględniają aktualne potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

#### **8. Potrzeby interesu publicznego (art.1 ust.2 pkt 9).**

W planie uwzględniono następujące cele publiczne: przebieg dróg publicznych i ciągów pieszych, lokalizację parkingu publicznego (32.Kp).

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej zostały określone w §9 uchwały.

#### **9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust.2 pkt 10 i 13).**

Wymagania te w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów sieci infrastruktury technicznej.

Istniejące i planowane sieci wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne i gazowe obsługują nową zabudowę na obszarze objętym planem. W granicach objętych planem znajdują się dwa tereny istniejących stacji transformatorowych w budynkach (29.E i 30.E) oraz teren istniejącej przepompowni kanalizacji sanitarnej (31.Ks). Na terenie 22.MN/U znajduje się słupowa stacja transformatorowa.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zostały określone w §15 uchwały.

W planie obsługa komunikacyjna terenów przeznaczonych pod zabudowę jest zapewniona w oparciu o istniejące i planowane drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej oraz drogi wewnętrzne. W przypadku braku innej możliwości ustalenia planu dopuszczają obsługę komunikacyjną w oparciu o Al. Stefana Żeromskiego (drogę wojewódzką nr 215) na zasadach określonych w kartach terenów.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zostały określone w §14 uchwały.

#### **10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art.1 ust.2 pkt 11 i 12).**

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało uwzględnione poprzez dokonanie czynności określonych w art. 17 pkt 1, 2, 6, 9 - 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Burmistrz Miasta Władysławowa na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

#### **11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłoszonych w postaci uwag i wniosków zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art.1 ust.3).**

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Burmistrz Miasta Władysławowa wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. W planie



uwzględniono wnioski do planu, które złożyły instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu.

Do projektu planu wpłynęło 8 wniosków osób fizycznych i 1 wniosek spółki z o.o., które wraz z ich rozstrzygnięciem przez Burmistrza Miasta Władysławowa przedstawia poniższa tabela.

Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

**WYKAZ WNIOSKÓW OSÓB FIZYCZNYCH I SPÓŁKI Z O.O. DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHP-1.1 we wsi Chłapowo w gminie Władysławowo**

| Lp. | Data wpływu wniosku | Treść wniosku  | Oznaczenie nieruchomości, której wniosek dotyczy oraz oznaczenie terenu w projekcie planu | Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia wniosku                 |                                     | Uwagi   |
|-----|---------------------|--|---|---|-------------------------------------|---|
|     |                     |  |   | Wniosek uwzględniony  | Wniosek nieuwzględniony             |   |
| 1.  | 2.                  | 3.   | 4.  | 5.  | 6.                                  | 7.  |
| 1.  | 02.02.2016r.        | Wniosek o zmianie w pkt 12 w karcie terenu 12.MN,U - wydłużenie terminu lokalizacji tymczasowej domków letniskowych z 10 do 20 lat   | dz.nr 201/1<br>12.MN/U  | wniosek uwzględniony – usunięto zapis o tymczasowości domków letniskowych |                                     |   |
| 2.  | 03.02.2016r.        | 1) Zlikwidowanie ciągu pieszo-jezdnego z terenu działki nr 379/4 (własność prywatna wnioskodawcy),<br>2) Zmienić przeznaczenie terenu 10 UT, na funkcję MN,U   | dz.nr 379/4<br>25.MN/U  | wniosek uwzględniony  |                                     |   |
| 3.  | 21.02.2016r.        | 1) wzdłuż Al. Żeromskiego dopuścić odprowadzenie wód opadowych do przydrożnych rowów,<br>2) zwiększyć szerokość i przebieg ciągu pieszego oznaczonego 42 KX  | dz. nr 242/47,<br>242/66,<br>023.KX<br>pas drogowy Al. Żeromskiego (poza granica planu)   | wniosek nieuwzględniony   |                                     | 1)zarządca drogi wojewódzkiej nr 215 (Al. Żeromskiego) nie wyraża zgody na odprowadzenie wód opadowych z sąsiednich terenów do rowów w pasie drogowym drogi wojewódzkiej,<br>2) szerokość ciągu – 5 m jest wystarczająca dla planowanej funkcji i przewidywanego natężenia ruchu pieszego.  |
| 4.  | 22.02.2016r.        | Dotyczy terenu 03 UT:<br>1) Przeniesienie przejścia, które jest na obecnym planie z działki 242/47 na działkę 552.<br>2) Umożliwienie wzdłuż przejścia po obu stronach lokalizację obiektów handlowych.<br>3) Przesunięcie linii zabudowy w stronę wąwozu na działkach 548, 549, 550, 551, 552.<br>4) Przedłużenie drogi z działki nr 540 w kierunku wąwozu. | dz. nr 548, 549, 550,<br>551, 552, 540<br>03.UTz  | wniosek nr 1 uwzględniony w zakresie południowego odcinka ciągu pieszego  | wnioski nr 2, 3 i 4 nieuwzględnione | 1)Z uwagi na bezpośrednie położenie terenu w sąsiedztwie rezerwatu przyrody dopuszcza się wyłącznie pole namiotowo-kempingowe z zabudową do obsługi tej funkcji oraz terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne.<br>2)Teren działek nr 548, 549, 550, 551, 552 znajduje się w otulinie rezerwatu przyrody „Dolina Chłapowska”, a zachodnia granica działek bezpośrednio graniczy z terenem rezerwatu. Ze względu na ochronę bardzo wysokich walorów przyrodniczo-krajobrazowe na terenach wnioskowanych działek, lokalizacja, intensywność i rodzaj zabudowy podlega ograniczeniom. Należy zachować od strony rezerwatu przyrody strefę buforową wolną od zabudowy.<br>3)Wysoka skarpa znacząco utrudnia realizację takiej drogi. W ustaleniach planu wprowadzono przebieg ciągu pieszego na przedłużeniu drogi – dz. nr 540. |

|    |                              |  |  |   |   |  |
|----|------------------------------|--|--|---|---|--|
| 5. | 23.02.2016r.                 | Zniesienie zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w pkt 7 karty terenu 18 MN,U [działka nr 463]  | dz. nr 463<br>19.MN/U  | wniosek<br>uwzględniony   |   | Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych wzdłuż ul.Zielonej.  |
| 6. | 03.03.2016r.                 | Wykreślenie zawrotki ul. Bocznej z terenu działki nr 576   | dz. nr 576<br>019.KDD  | -   | wniosek<br>nieuwzględniony  | Ulica Boczna jest drogą gminną klasy D nieprzelotową. W przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi klasy D należy wykonać plac do zawracania samochodów. Plac do zawracania samochodów osobowych powinien mieć promień mniejszy niż 6 m, a dla samochodów ciężarowych promień nie mniejszy niż 9 m lub kształt kwadratu o wymiarach ni mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m (§125 ust.1 i 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43, poz.430 ze zm.)   |
| 7. | 07.03.2016r.<br>01.06.2016r. | Zmiana linii zabudowy z 8 metrów na 4 metry od strony Alei Żeromskiego, na działkach 232, 231, 230 (po połączeniu 575) - Chłapowo ul. Władysławowska. Zmiana przeznaczenia działki nr 575 z funkcji UT na funkcję MN,U.  | dz.nr 575<br>23.UT   | wniosek<br>uwzględniony w<br>zakresie linii<br>zabudowy oraz<br>częściowo w<br>zakresie zmiany<br>przeznaczenia<br>terenu | wniosek<br>nieuwzględniony<br>we wschodniej<br>części działki<br>w zakresie zmiany<br>przeznaczenia<br>terenu   | Ustalenia planu nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (art.20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W studium teren ten jest wskazany jako obszar specjalnej aktywności turystycznej. Stąd wschodnia część działki nr 575 utrzymała przeznaczenie UT. W zachodniej części działki, gdzie zlokalizowany jest budynek mieszkalny, teren ten uzyskał przeznaczenie MN/U.   |
| 8. | 19.10.2015r.                 | Zmiana planu w zakresie działek 242/72, 242/73, 242/74, 242/61, 242/62, 242/63, 242/64, 242/65, 242/66, 242/67, 242/68, 242/47, 242/48, 242/49, 242/50, 242/30 - teren 01.UT, 02.UT oraz 42 KX:<br><br>1) zmiana przeznaczenia z UT, na MW/UT<br>2) zmiana parametrów powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości, ilości kondygnacji oraz dopuszczenia dachów płaskich. | dz. nr 242/72,<br>242/73, 242/74,<br>242/61, 242/62,<br>242/63, 242/64,<br>242/65, 242/66,<br>242/67, 242/68,<br>242/47, 242/48,<br>242/49, 242/50,<br>242/30<br><br>01.UTz, 02.UT,<br>04.UT | wniosek<br>uwzględniony w<br>zakresie zmiany<br>parametrów<br>zabudowy  | wniosek<br>nieuwzględniony w<br>zakresie<br>rozszerzenia<br>funkcji o zabudowę<br>mieszkaniową<br>wielorodzinną | 1)Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na tym obszarze jest niezgodne z charakterem otaczającej zabudowy jak i generalnie zabudowy istniejącej w obrębie całej miejscowości Chłapowo o typowo wypoczynkowo-rekreacyjnym charakterze. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnna jest funkcją obcą na tym terenie. Wśród lokalnej społeczności Chłapowa nie ma potrzeb w zakresie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.<br>2)Parametry zabudowy na wnioskowanych działkach zostały ustalone w granicach zapewniających ochronę bardzo wysokich walorów przyrodniczo-krajobrazowych tych terenów, ze względu na położenie w otulinie rezerwatu przyrody „Dolina Chłapowska” oraz otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, jak również w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu przyrody „Dolina Chłapowska” i Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. Ta terenie działki nr 242/74 (01.UTz) parametry zabudowy zostały podwyższone – maksymalna wysokość budynków z 5 m do 12 m (wprowadzone zostały strefy maksymalnej wysokości zabudowy), maksymalna powierzchnia zabudowy z 5% do 15%. Na terenie 04.UT podwyższono maksymalną wysokość budynków z 12 m do 18 m. Na Tereniach 02.UT i 04.UT podwyższono maksymalną powierzchnię zabudowy z 20% na 30%. Obniżono powierzchnię biologicznie czynną do minimum 60% z 80% na terenie 01.UTz oraz do 40% z 50% na terenie 02.UT. Dopuszczono dachy płaskie. |
| 9. | 14.09.2016r.                 | Usunięcie z terenu działki nr 191/1 pasa drogowego ul.Przybrzeżnej.  | dz.nr 191/1<br>09.MN/U, 011.KDD  | wniosek<br>uwzględniony   |   |  |

## **12. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art.1 ust.4 pkt 1).**

Układ przestrzenny ustalony w planie uwzględnia dążenia do minimalizowania transportochłonności układu dzięki koncentracji funkcji mieszkaniowych i usługowych na obszarze o zwartej strukturze urbanistycznej, w graniach określonych przez istniejący układ drogowy.

## **13. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art.1 ust.4 pkt 2).**

Plan nie wprowadza nowych terenów przeznaczonych pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej w stosunku do przeznaczenia terenów określonych w planie dotychczas obowiązującym - miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego CHP-1 zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXI/321/2009 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 18 marca 2009 r.

Obecnie linia autobusowa przebiega Aleją St. Żeromskiego, natomiast przystanek autobusowy znajduje się w okolicach skrzyżowania Al. St. Żeromskiego z ul. Zieloną. W ustaleniach planu dopuszcza się lokalizację wiat przystankowych w pasach drogowych dróg lokalnych - ulicy Władysławowskiej (001.KDL) i ul.Kopalnianej (002.KDL) – są to drogi, przez które możliwy jest przebieg linii autobusowych. Ze względu na małą szerokość pasów drogowych tych ulic nie przewiduje się budowy zatok autobusowych. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową zlokalizowane są w bezpośrednim lub bliskim sąsiedztwie tych ulic, stąd dostęp do transportu publicznego (o istniejącym czy ewentualnym przyszłym przebiegu) jest dogodny.

## **14. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art.1 ust.4 pkt 3).**

Plan ustala system ciągów pieszych przebiegających w pasach drogowych dróg. Wydzielony został publiczny ciąg pieszy oznaczony symbolem 023.KX, przebiegający częściowo wzdłuż granicy rezerwatu, który łączy łączący tereny zabudowane miejscowości Chłapowo z aleją St. Żeromskiego i ścieżką w kierunku plaży oraz ciąg pieszy oznaczony symbolem 024.KDX umożliwiający połączenie ul. Gościnniej (007.KDD) z ciągiem pieszym przebiegającym Doliną Chłapowską (ciąg pieszy w kierunku plaży). Gmina planuje w przyszłości budowę schodów terenowych (poza obszarem planu) przy ciągu pieszym przebiegającym Doliną Chłapowską, przy Al.St. Żeromskiego, umożliwiających zejście z ulicy na ciąg pieszy w kierunku plaży.

Na wszystkich terenach pasów drogowych plan dopuszcza przebieg ścieżek rowerowych (§14 ust.10 uchwały).

## **15. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**

**a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141) w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy,**

**b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy (art.1 ust.4 pkt 4).**

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w obrębie jednostki osadniczej miejscowości Chłapowo. W znacznej części stanowi obszar o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej stanowiącej zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

z dominującą zabudową pensjonatową i usługową związaną z obsługą turystyki i wypoczynku. W obszarze planu znajduje się kościół.

Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru planu, od strony południowej, to tereny zabudowane centrum miejscowości o funkcji mieszkaniowo-usługowej, a od strony północnej tereny przyklifowe o tymczasowym (sezonowym) zainwestowaniu turystyczno-wypoczynkowo-usługowym, w tym liczne pola namiotowe i kempingowe.

Obszar objęty planem należy do obszarów w najwyższym stopniu przygotowanym do zabudowy. Obszar planu jest dobrze skomunikowany z terenami sąsiednimi poprzez istniejący układ drogowy: Al.St.Żeromskiego (drogę wojewódzką nr 215), ul. Władysławowską i ul. Kopalnianą, dalej nazywaną Drogą Chłapowską – alternatywne połączenie z Władysławowem i drogą wojewódzką nr 216 (w kierunku Pucka). Obszar objęty planem jest uzbrojony w sieć: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną i gazową. Tereny planu jeszcze niezabudowane i nieuzbrojone mają łatwą dostępność do mediów poprzez rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej.

### **III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z datą uchwały rady gminy , o której mowa w art.32 ust.2 tejże ustawy oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Burmistrz Miasta Władysławowa we wrześniu 2012 r. dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503). W dniu 6 marca 2013 r. została podjęta przez Radę Miejską Władysławowa uchwała Nr XXXVIII/364/2013 w sprawie oceny aktualności „*Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Władysławowo*” zatwierdzonego uchwałą nr XLII/302/02 z dnia 30 stycznia 2002 Rady Miejskiej Władysławowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Władysławowo. W ww. uchwale Rada Miejska Władysławowa stwierdziła aktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu podjęcia uchwały, z zastrzeżeniem zmian jakich należy dokonać w wyniku nieaktualności „*Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Władysławowo*”.

**Uniwersalne projektowanie** zdefiniowane zostało w art.2 Konwencji prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz.1169 oraz z 2018 r. poz.1217) i „*oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług, w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania.*” W ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz.1062) uniwersalne projektowanie oznacza „*uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), zwanej dalej „Konwencją”, uwzględniane w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6, dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami*”.

W art.6 ww. ustawy o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami obejmują zakres dostępności architektonicznej, dostępności cyfrowej i dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

W niniejszym dokumencie zostało uwzględnione uniwersalne projektowanie poprzez ustalenie wymogu zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami w sposób zapewniający ciągłość i dostępność przestrzeni publicznych dla tych osób, w tym ustalono, że przejścia dla pieszych przez jezdnię należy realizować na wysokości chodnika lub należy obniżyć chodnik w strefie przejścia dla pieszych do poziomu jezdni. Uniwersalne projektowanie w niniejszym dokumencie znalazło uwzględnione również poprzez ustalenie wymogu zlokalizowania na terenach zabudowy

mieszkańcowski-usługowej i usługowej miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

#### **IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY.**

1. Realizacja zmian w ustaleniach planu będzie wiązała się z koniecznością poniesienia przez Gminę nakładów na urządzenie planowanego publicznego parkingu oznaczonego symbolem 32.Kp.
2. Uchwalenie zmian w ustaleniach planu nie będzie skutkowało możliwością naliczenia opłat adiacenckich z tytułu realizacji inwestycji.
3. Uchwalenie zmian w ustaleniach planu będzie wiązało się z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne (o łącznej powierzchni 3563 m<sup>2</sup>):
  - poszerzenie odcinka drogi 005.KDD (ul. Piaskowa) – 407 m<sup>2</sup>,
  - poszerzenia ul. Kopalnianej i powiększenia zjazdu z ul.Kopalnianej na teren drogi 004.KDD – 277 m<sup>2</sup>,
  - pasa drogowego drogi oznaczonej symbolem 004.KDD – 773 m<sup>2</sup>,
  - ciągu pieszego oznaczonego symbolem 024.KDX – 282 m<sup>2</sup>,
  - wschodniego odcinka ciągu pieszego oznaczonego symbolem 023.KDX – 684 m<sup>2</sup>,
  - teren publicznego parkingu oznaczonego symbolem 32.Kp – 1140 m<sup>2</sup>lub realizacją roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Uchwalenie zmian w ustaleniach planu spowoduje możliwość pozyskania przez Gminę dochodów ze sprzedaży własnych gruntów o łącznej powierzchni 0,1014 ha.
5. Realizacja zmian w ustaleniach planu będzie wiązała się z możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej.
6. Uchwalenie zmian w ustaleniach planu może spowodować wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych.
7. Uchwalenie zmian w ustaleniach planu spowoduje możliwość pozyskania większych wpływów z podatku od nieruchomości.
8. Uchwalenie zmian w ustaleniach planu może spowodować wpływy z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.
9. Realizacja zmian w ustaleniach planu będzie wiązała się z koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych i wycen nieruchomości.