

**RADA MIEJSKA
WŁADYSŁAWOWA** **UCHWAŁA NR LXVI/1109/2023
RADY MIEJSKIEJ WŁADYSŁAWOWA
z dnia 31 maja 2023r.**

o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Władysławowa, oznaczonego symbolem WŻ-1.2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 40 ze zm.) 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 2023 poz. 977),

Rada Miejska Władysławowa uchwala, co następuje:

§ 1

Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Władysławowa, oznaczonego symbolem WŻ-1.2.

§ 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 znajduje się w centralnej części Władysławowa. Granice terenu stanowią nieruchomości obejmujące: ul. Błękitnej Armii, ul. Żeromskiego (po skrzyżowanie z ul. Żwirową), część torów kolejowych położonych pomiędzy ul. Towarową a Dworcową, kończąc na wysokości ul. Błękitnej Armii. Szczegółowy przebieg granic opracowania przedstawia załącznik graficzny do niniejszej uchwały. Przedmiotowy teren zajmuje obszar o powierzchni ok. 12,3 ha.

Celem przystąpienia do przedmiotowego planu jest zweryfikowanie i zaktualizowanie obowiązujących rozwiązań planistycznych, w związku z planowaną realizacją węzła komunikacyjnego i przyjętych w nim założeń przestrzennych. Ponadto, w stosunku do części nieruchomości położonych przy ul. Żeromskiego oraz Błękitnej Armii konieczne jest wprowadzenie zmian w zapisach planu obowiązującego, mających na celu umożliwienie realizacji w ich granicach inwestycji, zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę. Dla przedmiotowych działek zakłada się zmiany w zakresie maksymalnej powierzchni zabudowy, uporządkowanie przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także korekty w zakresie zasad oraz warunków zagospodarowania poszczególnych terenów.

Na obszarze objętym niniejszą uchwałą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego WŻ-1 dla obszaru pomiędzy Drogą Chłapowską, ul. Sucharskiego, Aleją Żeromskiego, ul. Błękitnej Armii oraz terenami kolejowymi od strony wschodniej położonego w miejscowości Władysławowo, przyjęty uchwałą nr LIII/504/2014 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 05.03.2014 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 16 kwietnia 2014 r., poz. 1549).

Wniosek w sprawie przystąpienia do planu został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Gospodarczą Rady Miejskiej Władysławowa – opinia nr 55/2023 z dnia 19 maja 2023 r.

Władysławowo, 11.05.2023r.

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOŃ 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 2022r. poz. 503 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 WŻ-1.2

I. Przedmiot oraz cel opracowania miejscowego planu

Obszar wskazany do sporządzenia planu miejscowego znajduje się w centralnej części Władysławowa. Granice terenu stanowią nieruchomości obejmujące: ul. Błękitnej Armii, ul. Żeromskiego (po skrzyżowanie z ul. Żwirową), część torów kolejowych położonych pomiędzy ul. Towarową a Dworcową, kończąc na wysokości ul. Błękitnej Armii.

W istniejącym stanie użytkowania teren objęty przystąpieniem w ponad połowie zabudowany jest budynkami usługowymi, mieszkaniowymi oraz mieszkaniowo-usługowymi. Ponadto, na terenie objętym opracowaniem planu zlokalizowany jest Zespół Szkół nr 1 oraz skatepark. Pozostałe nieruchomości, w przeważającej części zlokalizowane w południowym obszarze opracowania pozostają wolne od zabudowy. Część terenów przylegająca do pasa ul. Żeromskiego w północno-zachodniej oraz południowej części obszaru przystąpienia użytkowana jest jako parking.

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

Obsługa komunikacyjna obszaru odbywa się głównie z ul. Żeromskiego oraz Błękitnej Armii, częściowo także z ul. Dworcowej.

Teren znajduje się w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. Nie występują inne formy ochrony przyrody.

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

Celem przystąpienia do przedmiotowego planu jest zweryfikowanie i zaktualizowanie obowiązujących rozwiązań planistycznych, w związku z planowaną realizacją węzła komunikacyjnego i przyjętych w nim założeń przestrzennych. Ponadto, w stosunku do części nieruchomości położonych przy ul. Żeromskiego oraz Błękitnej Armii konieczne jest wprowadzenie zmian w zapisach planu obowiązującego, mających na celu umożliwienie realizacji w ich granicach inwestycji, zgodnie

z wydanym pozwoleniem na budowę. Dla przedmiotowych działek zakłada się zmiany w zakresie maksymalnej powierzchni zabudowy, uporządkowanie przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także korekty w zakresie zasad oraz warunków zagospodarowania poszczególnych terenów.

II. Uwarunkowania obszaru objętego analizą

1. Teren w stanie istniejącym jest w części zagospodarowany, pozostają jednak znaczne obszary bez istniejącej zabudowy, możliwe do zagospodarowania od podstaw.
2. Teren przystąpienia znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego WŻ-1 dla obszaru pomiędzy Drogą Chłapowską, ul. Sucharskiego, Aleją Żeromskiego, ul. Błękitnej Armii oraz terenami kolejowymi od strony wschodniej położonego w miejscowości Władysławowo, przyjętego uchwałą LIII/504/2014 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 05.03.2014 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 16 kwietnia 2014 r., poz. 1549).
3. Cały obszar położony jest w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.
4. Teren leży poza granicami obszarów zagrożonych powodzią, w tym terenów szczególnie zagrożonych powodzią.
5. Na terenie przystąpienia brak obiektów o wartościach historycznych, które znajdowałyby się w rejestrze zabytków, bądź w ewidencji zabytków.
6. Na całości terenu opracowania występuje udokumentowane złożo kopalin.

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 funkcjonalną Centrum dla której ustalono generalne funkcje terenów: 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 obszar:

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 rozwoju zabudowy usługowej wraz z zapewnieniem niezbędnej dla niej ilości miejsc parkingowych. Wspomniany typ zabudowy wchodzi w skład funkcji wskazanych jako dominujące i dedykowane dla centrum miasta. Ponadto, rozwój infrastruktury komunikacyjnej, który nastąpi w związku z realizacją węzła komunikacyjnego zapewni wskazywaną w treści SUIKZP najwyższą jakość infrastruktury technicznej oraz drogowej. W konsekwencji powyższego 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 2022 r., poz. 503 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 2022r., poz. 1029 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 obowiązujących rozwiązań planistycznych, w związku z planowaną realizacją węzła komunikacyjnego i przyjętych w nim założeń przestrzennych. Ponadto, w stosunku do części nieruchomości położonych przy ul. Żeromskiego oraz Błękitnej Armii konieczne jest wprowadzenie zmian w zapisach planu obowiązującego, mających na celu umożliwienie realizacji w ich granicach inwestycji, zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę. Dla przedmiotowych działek zakłada się zmiany w zakresie maksymalnej powierzchni zabudowy, uporządkowanie przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także korekty w zakresie zasad oraz warunków zagospodarowania poszczególnych terenów. Ponadto, zakłada się wprowadzenie regulacji dotyczących przebiegu układu komunikacyjnego.
3. Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu jest uzasadnione i poparte słusznym interesem publicznym.