

Załącznik
do Uchwały nr LXXII/1142/2023
Rady Miejskiej Władysławowo
z dnia 27 września 2023 r.



ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM ORAZ OCENA AKTUALNOŚCI
STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH

Zespół ds. Projektowania i Planowania Przestrzennego

2023 r.

Spis treści

1. Wstęp	2
1.1. Podstawa prawna.....	2
1.2. Cel opracowania	2
1.3. Charakterystyka Gminy Władysławowo	3
2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym	3
2.1. Analiza aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	3
2.2. Analiza aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	5
2.2.1. Analiza zgodności planów miejscowych z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	14
2.2.2. Analiza planów miejscowych w świetle wydanych wyroków sądowych	20
2.2.3. Analiza wniosków o zmianę planów miejscowych w świetle zgodności z zapisami Studium.....	21
2.2.4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie procedury planistycznej	25
2.3. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy	27
3. Wnioski.....	34
3.1. Wnioski z analizy dokumentów planistycznych	34
3.2. Harmonogram dalszych prac planistycznych	35

1. Wstęp

1.1. Podstawa prawna

Podstawowym aktem regulacyjnym proces gospodarowania przestrzenią jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. 2023 poz. 977 ze zm.). Zgodnie z dyspozycją art. 32 wyżej wymienionej ustawy w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, rozpatruje postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Po sporządzeniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej, Burmistrz przekazuje radzie miejskiej wyniki analiz. Rada Miejska podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania prowadzące do zmiany studium lub planów miejscowych.

Burmistrz zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym co najmniej raz w czasie kadencji Rady.

Niniejsza analiza jest kontynuacją oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Władysławowo i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Władysławowo, przyjętej Uchwałą nr LXI/829/2018 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 10 października 2018 r. W wymienionej uchwale Rada Miejska stwierdziła o braku aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Władysławowo (zatwierdzonego uchwałą nr XLII/302/02 z dnia 30 stycznia 2002 r. Rady Miejskiej we Władysławowie) oraz uznała zasadność kontynuacji procedury sporządzania Studium, (zainicjowanej Uchwałą Nr XVIII/209/2016 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 27 stycznia 2016 r.), podkreślając jednocześnie, że obowiązujące Studium w dalszym ciągu jest obowiązującym instrumentem zapewniającym prowadzenie polityki przestrzennej na obszarze Gminy Miasta Władysławowa.

Projekt Studium gminy Władysławowa jest sporządzany na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118 poz. 1233). W Studium uwzględnia się również pozostałe przepisy prawne, w tym m.in. ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, ustawę o ochronie przyrody, ustawę Prawo ochrony środowiska, ustawę o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustawę o samorządzie gminnym i wiele innych.

1.2. Cel opracowania

Celem opracowania jest ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Władysławowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co jest związane z konsekwentnym działaniem Gminy w ramach prowadzonej polityki przestrzennej oraz spełnieniem obowiązku Rady Miejskiej wynikającego z przepisów ustawy o planowaniu przestrzennym. Oceny dokonano w oparciu o analizę wniosków o zmianę przeznaczenia terenu, analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, analizę wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, analizę dotychczasowych prac planistycznych oraz analizę aktualnego stanu prawnego.

Niniejsza ocena obejmuje okres od 1 sierpnia 2018 roku do 30 czerwca 2023 roku.

1.3. Charakterystyka Gminy Władysławowo

Gmina Władysławowo jest gminą miejsko-wiejską o charakterze turystycznym, usytuowana nad Morzem Bałtyckim i Zatoką Pucką, położona w północnej części województwa pomorskiego, w powiecie puckim. Od strony południowej sąsiaduje z gminą Puck, od zachodu z gminą Krokowa, a od strony wschodniej z gminą Jastarnia.

Gmina Władysławowo obejmuje miasto Władysławowo i 7 wsi: Chałupy, Chłapowo, Rozewie, Jastrzębia Góra, Tupadły, Ostrowo, Karwia. Miasto Władysławowo podzielone jest na pięć osiedli: Śródmieście, Szotland, Cetniewo, Żwirowa i Hallerowo.

Zgodnie z danymi Urzędu Miejskiego Władysławowo liczba osób zameldowanych na pobyt stały na terenie administracyjnym Gminy Władysławowo na dzień 31.12.2022 r. wyniosła 14 248. Największą liczbę mieszkańców skupia miasto Władysławowo (9 266), a następnie wsie Chłapowo (1 216), Karwia (984), Jastrzębia Góra (943), Ostrowo (702), Tupadły (499), Chałupy (402) i Rozewie (236).

Powierzchnia Gminy wynosi ok. 42 km². W związku z porozumieniem powiatu puckiego, powiatu nowodworskiego, gminy Miasta Gdyni, gminy Miasta Gdańska, gminy Miasta Sopotu z dnia 27.09.2018 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2018 r. poz. 4668) mającego na celu wdrożenie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 2017 r. w sprawie szczegółowego przebiegu linii podstawowej, zewnętrznej granicy morza terytorialnego oraz zewnętrznej granicy strefy przyległej Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2017 r. poz. 183), objęcia ewidencją gruntów pod morskimi wodami wewnętrznymi Zatoki Gdańskiej, dokonanie ich podziału i przypisanie poszczególnym jednostkom samorządu terytorialnego trwają prace nad jej zwiększeniem. Na skutek wykonanych pomiarów, odbytych spotkań i konsultacji, w lutym 2022 r. nastąpiło zasilenie powiatowych baz danych ewidencji gruntów i budynków o nowo powstałe działki. W przypadku gminy Władysławowo sumaryczna powierzchnia nowo powstałych działek wynosi ok. 20 km², jednakże obszar ten nie jest jeszcze oficjalnie włączony do powierzchni Gminy.

Wskazać należy, że wszystkie działki ujawnione w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Puckiego na podstawie ww. rozporządzenia, stanowią obszary morskich wód wewnętrznych, o których mowa w art. 4 pkt 2) ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2023 r. poz. 690), dla których opracowuje się plan zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, sporządzany przez właściwego terytorialnie dyrektora urzędu morskiego, zgodnie z art. 37 i art. 37b powołanej wyżej ustawy.

2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Analiza aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwała Rada Miasta, w celu określenia polityki przestrzennej i lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Sporządzenie i uchwalenie studium jest obowiązkowe, a ustalenia w nim zawarte są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. Za pomocą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego władze gminy podejmują podstawowe ustalenia w zakresie polityki przestrzennej, przede wszystkim poprzez określenie ramowych kierunków rozwoju przestrzennego gminy. Za wdrożenie dalszej realizacji ramowych założeń polityki przestrzennej gminy odpowiada Burmistrz, do którego kompetencji należy prawidłowe przeprowadzenie procedury planistycznej aż do przedstawienia Radzie Miasta stosownej uchwały, prowadzącej do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiącego podstawowe narzędzie regulacji zagospodarowania przestrzennego na szczeblu gminnym.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwała Rada Miasta w celu określenia polityki przestrzennej i lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Sporządzenie i uchwalenie studium jest obowiązkowe, a ustalenia w nim zawarte są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. Za pomocą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego władze gminy podejmują podstawowe ustalenia w zakresie polityki przestrzennej, przede wszystkim poprzez określenie ramowych kierunków rozwoju przestrzennego gminy, jak również wskazanie potencjalnego sposobu wykorzystywania terenów w jej granicach administracyjnych.

Aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Władysławowo zostało przyjęte uchwałą Rady Miejskiej we Władysławowie nr XLII/302/02 z dnia 30 stycznia 2002 r. Podstawę prawną określającą tryb i zasady sporządzania studium stanowiła wówczas ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

W następstwie przeprowadzonej analizy w dniu 6 marca 2013 r. Rada Miejska Władysławowa podjęła uchwałę 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 r. Rady Miejskiej Władysławowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Władysławowo, w której Rada Miejska stwierdziła o braku aktualności Studium oraz uznała potrzebę jego zmiany. W konsekwencji uznania Studium za nieaktualne zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska Władysławowa podjęła Uchwałę nr XVIII/209/2016 z dnia 27 stycznia 2016 roku o przystąpieniu do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Władysławowo.

Uznanie braku aktualności Studium w świetle obowiązujących uwarunkowań prawnych oraz zachodzących zmian w zagospodarowaniu terenu na obszarze gminy, a także uwzględnienie stopnia zaawansowania etapu prac nad sporządzaniem projektu nowego Studium przyczyniło się do podjęcia decyzji o odstąpieniu od przeprowadzenia dalszych analiz w tym zakresie.

Procedura uchwalenia studium jest procesem złożonym, wymagającym dużych nakładów prac i wnikliwych analiz. Dodatkowo, czas prac planistycznych uległ wydłużeniu ze względu na konieczność dopełnienia niezbędnych procedur, takich jak na przykład konieczność ponownego uzyskania uzgodnień niektórych organów. W poniższej tabeli przedstawiono działania związane z projektem studium jakie miały miejsce w trakcie analizowanego okresu.

Tab. 1. Harmonogram działań związanych z opracowaniem nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Władysławowo podejmowanych w analizowanym okresie

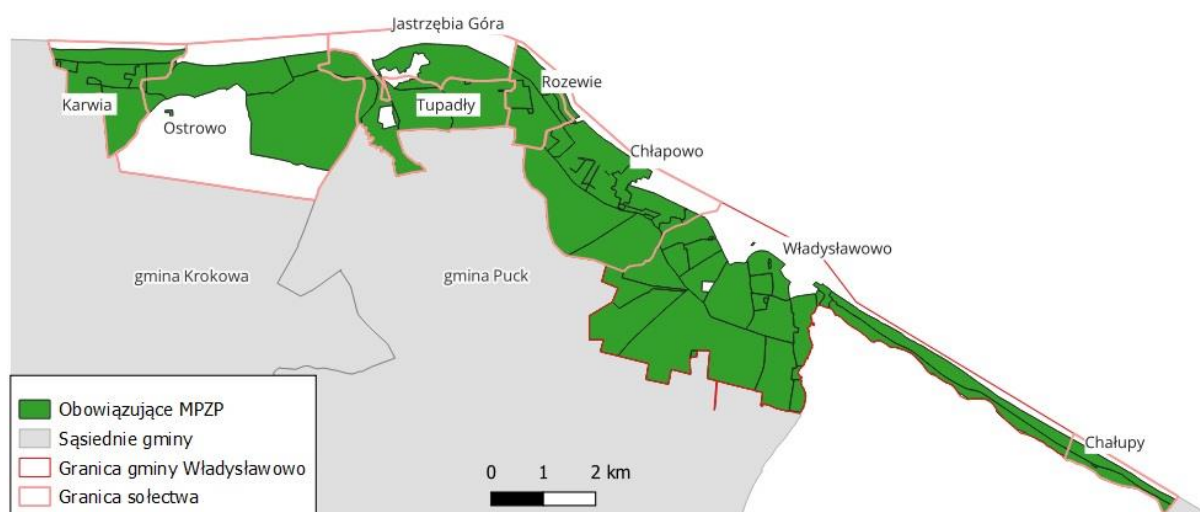
Termin	Rodzaj działania
06.11.2018 r.	Zawarcie umowy z wykonawcą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Władysławowo
06.02.2019 r.	I spotkanie w ramach Dialogu Terytorialnego
do 30.05.2019 r.	Zebranie i analiza materiałów wyjściowych, koncepcja projektu studium
05.08.2019 r.	II spotkanie w ramach Dialogu Terytorialnego
09.10.2019 r.	Posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej (wydanie pozytywnej opinii)
05-06.2021 r.	Opiniowanie i uzgadnianie projektu studium
11.2021-08.2022 r.	Ponowne opiniowanie i uzgadnianie projektu studium
26.08.2022 r.	Obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium
26.08-21.10.2022 r.	Okres na składanie uwag do projektu studium
02-30.09.2022 r.	Wyłożenie projektu studium do publicznego wglądu
27.09.2022 r.	Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie studium rozwiązaniami
09.02-23.05.2023 r.	Rozpatrywanie uwag złożonych do projektu studium
23.05.2023 r.	Upublicznienie wykazów uwag złożonych do przyjętych rozwiązań w projekcie studium

Źródło: Opracowanie własne

2.2. Analiza aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego i zawiera ustalenia powszechnie wiążące na obszarze, na którym obowiązuje. Organem sporządzającym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które stanowią podstawowe narzędzie regulacji zagospodarowania przestrzennego, jest Burmistrz. Po przeprowadzeniu procedury planistycznej Burmistrz przedstawia Radzie Miasta projekt planu do uchwalenia.

Zgodnie z danymi Banku Danych Lokalnych w 2021 r. (brak nowszych danych) udział powierzchni objętej obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w powierzchni ogółem dla całego kraju wyniósł 31,7 %, w województwie pomorskim pokrycie planistyczne kształtuje się na poziomie 21,8 %, a w powiecie puckim wynosi 21,4 %. Gmina Władysławowo na dzień 30.06.2023 r. pokryta jest w ok. 74,67 % (ryc. 1) obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, co jest jednym z wyższych wskaźników w województwie pomorskim.



Ryc. 1. Pokrycie planistyczne Gminy Władysławowo

Źródło: Opracowanie własne

W ciągu całego analizowanego okresu (01.08.2018 r.-30.06.2023 r.) obowiązującym aktem z zakresu planowania przestrzennego, była ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. wraz z wprowadzanymi później zmianami.

Na terenie Gminy Władysławowo obowiązują również plany miejscowe, które zostały uchwalone na mocy poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Taką możliwość przewiduje art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który określił następująco cyt.: „(...) plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowują moc”.

W wyniku tak określonego stanu prawnego na terenie Gminy Władysławowo pozostało 13 obowiązujących, uchwalonych po dacie 1 stycznia 1995 roku planów zagospodarowania przestrzennego oraz uchwalone 30 stycznia 2002 r. Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało przyjęte uchwałą Rady Miejskiej nr XLII/302/02. Stan ten nie uległ zmianie w stosunku do danych zawartych w analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz ocenie aktualności studium i planów miejscowych, stanowiącej załącznik do uchwały nr LXI/829/2018 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 10 października 2018 r.

W następstwie realizacji zadań własnych gminy z zakresu planowania przestrzennego w gminie Władysławowo według stanu na dzień 30.06.2023 r. obowiązuje:

- 13 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych na podstawie ustawy z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tab. 2),

- 52 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tab. 3).

Tab. 2. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym

Lp.	Uchwała zatwierdzająca	Dziennik Urzędowy	Nazwa M.P.Z.P.	Powierzchnia (ha)
KARWIA				
1.	XX/162/96 z dnia 24.04.1996 r.	Nr 49, poz. 131 z dnia 17.12.1996 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Karwia Wschód" , położonego w obrębie geodezyjnym Karwi między ulicą Wojska Polskiego, terenami zainwestowania tej wsi, drogą wiejską biegnącą z Karwi do podnóża Kępy Ostrowskiej i terenami łąk i pastwisk.	13,6044
2.	XXI/168/96 z dnia 18.06.1996 r.	Nr 49, poz. 132 z dnia 17.12.1996 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru "Karwia Zachód"	7,363
3.	XXXI/242/97 z dnia 14.05.1997 r.	Nr 33, poz. 102 z dnia 25.08.1997 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Karwi na fragm. dz. nr 64/34	2,8926
4.	VIII/73/2003 z dnia 11.06.2003 r.	Nr 136, poz. 2414 z dnia 05.11.2003 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 20/34 karta mapy 1 obręb Karwia w mieście Władysławowie	0,7261
OSTROWO				
5.	XLII/303/2002 z dnia 30.01.2002 r.	Nr 26, poz. 644 z dnia 25.04.2002 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Władysławowo dla obszaru części działki nr 43/4 k.m. 1 położonej w obrębie geodezyjnym Ostrowo	0,92
6.	V/38/2003 z dnia 26.02.2003 r.	Nr 65, poz. 1004 z dnia 09.05.2003 r.	w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 75/2, 75/4 i 76/1 położonych przy ul. Sosnowej w miejscowości Ostrowo	0,65
TUPADŁY				
7.	LI/382/2002 z dnia 10.10.2002 r.	Nr 6, poz. 61 z dnia 06.01.2003 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru działek nr 208/9, 201/4 i 200/4 karta mapy 1 obręb Tupadły	0,8776
ROZEWIE				
8.	XXI/169/96 z dnia 18.06.1996 r.	Nr 49, poz. 133 z dnia 17.12.1996 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Rozewie przy ul. Garnizonowej"	21,0707
CHŁAPOWO				
9.	XX/161/96 z dnia 24.04.1996 r.	Nr 2, poz. 4 z dnia 05.02.1997 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru "Chłapowo Centrum" - położonego w obrębie geodezyjnym Chłapowo między ulicą Władysławowską, planowaną drogą- przewidzianą w obecnym planie ogólnym	7,6736

			zagospodarowania przestrzennego, drogą większą biegnącą na wschód od remizy strażackiej OSP i wąwozem Rudnik.	
10.	LI/383/2002 z dnia 10.10.2002 r.	Nr 6, poz. 62 z dnia 10.01.2003 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działek nr 425/2 i 426/2 karta mapy 6 obręb Chłapowo w mieście Władysławowie	0,8699
11.	LI/384/2002 z dnia 10.10.2002 r.	Nr 6, poz. 63 z dnia 10.01.2003 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działek nr 25/14, 444, 441, 443 i 440/3 karta mapy 1 obręb Chłapowo w mieście Władysławowie	16,211
12.	XLI/479/2006 z dnia 28.04.2006 r.	Nr 88, poz. 1833 z dnia 18.08.2006 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działek nr 245/2, 242/1, 242/2, 242/3, 242/5 oraz części działki nr 242/28 karta mapy 3 obręb Chłapowo w mieście Władysławowie.	1,0784
WŁADYSŁAWOWO				
13.	XLV/334/2002 z dnia 24.04.2002 r.	Nr 104, poz. 2769 z dnia 31.12.2002 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek geodezyjnych Nr 32/12 i 32/13 we Władysławowie, obręb 3 (przy ul. Brzozowej).	0,2344

Źródło: Opracowanie własne.

Tab. 3. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Lp.	Uchwała zatwierdzająca	Dziennik Urzędowy	Nazwa MPZP	Powierzchnia (ha)
KARWIA				
1.	XLV/517/2006 z dnia 13.09.2006 r.	Nr 42, poz. 598 z dnia 16.02.2007 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego K-4	62,222
2.	V/47/2007 z dnia 28.02.2007 r.	Nr 125, poz. 2238 z dnia 06.08.2007 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Władysławowa, oznaczonego symbolem K-2	91,9595
3.	V/48/2007 z dnia 28.02.2007 r.	Nr 125, poz. 2239 z dnia 06.08.2007 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Władysławowa, oznaczonego symbolem K-3	13,9505
4.	LIII/505/2014 z dnia 05.03.2014 r.	poz. 1550 z dnia 16.04.2014 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego K-1 obszaru pomiędzy ul. Wojska Polskiego, do granic miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Karwia – Wschód”, ul. Lewińskiego oraz zachodniej granicy administracyjnej Gminy Miasta Władysławowo	60,1527
OSTROWO				
5.	XLV/516/2006 z dnia 13.09.2006 r.	Nr 38, poz. 560 z dnia 12.02.2007 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego O-3	61,5282
6.	XLV/515/2006 z dnia 13.09.2006 r.	Nr 60, poz. 883 z dnia 13.03.2007 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego O-2	140,7214

7.	XXXIII/331/2009 z dnia 13.05.2009 r.	Nr 115, poz. 2246 z dnia 31.08.2009 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Władysławowo oznaczonego symbolem O-4	331,2
JASTRZĘBIA GÓRA				
8.	LX/819/2018 z dnia 05.09.2018 r.	poz. 3974 z dnia 22.10.2018 r.	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o symbolu JG-1 zatwierdzonego- uchwałą Rady Miejskiej Władysławowa nr XLVII/457/2013 z dnia 30.10.2013 r. (Dz. U. Woj. Pom. Rocznik 2013 poz. 4566 z dn. 12.12.2013 r.	134,5959
TUPADŁY				
9.	VI/66/2007 z dnia 28.03.2007 r.	Nr 127, poz. 2274 z dnia 09.08.2007 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru (T-1) pomiędzy drogą lokalną (działki nr 125, 357, 344) - od wschodu, miejscowością Mieroszyno - od południa, rowem melioracyjnym (działki nr 41, 59,75) - od zachodu, drogą lokalną (działki nr 4, 34) - od północy, położonego w miejscowości (obręb) Tupadły, o powierzchni 81,00 ha.	80,874
10.	XIX/218/2008 z dnia 28.05.2008 r.	Nr 89, poz. 2313 z dnia 11.08.2008 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego T-2 - obszaru pomiędzy ulicą Pucką - od wschodu, miejscowością Mieroszyno - od południa, drogą lokalną znajdującą się poza granicami opracowania (działki nr 357, 344) - od zachodu, drogą dojazdową (działki nr 128, 135) - od północy, położonego w miejscowości (obręb) Tupadły, o powierzchni 83,68 ha.	83,5591
11.	XXXIII/332/2009 z dnia 13.05.2009 r.	Nr 114, poz. 2233 z dnia 28.08.2009 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego T-3	104,9
12.	XXV/374/2020 z dnia 28.10.2020 r.	poz. 4992 z dnia 30.11.2020 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na granicy obrębów Tupadły i Rozewie w rejonie ulic Sokoła i Wilczej w Rozewiu, w gminie Władysławowo	0,9
ROZEWIE				
13.	IX/98/2007 z dnia 27.06.2007 r.	Nr 22, poz. 597 z dnia 21.03.2008 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Władysławowo, oznaczonego symbolem R-1	52,4875
14.	L/468/2010 z dnia 25.08.2010 r.	Nr 131, poz. 2526 z dnia 27.10.2010 r.	W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego R-2 obszaru o powierzchni 72,59 ha., położonego pomiędzy granicą obrębu Rozewie - od strony zachodniej i wschodniej oraz ul. Rozewską - od strony północnej, w miejscowości (obręb) Rozewie, stanowiącego fragment gminy miasta Władysławowo	71,437
15.	VI/50/2015 z dnia 25.03.2015 r.	poz. 1589 z dnia 14.05.2015 r.	w sprawie uchwalenia zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Władysławowa, oznaczonego symbolem R-1	10,3

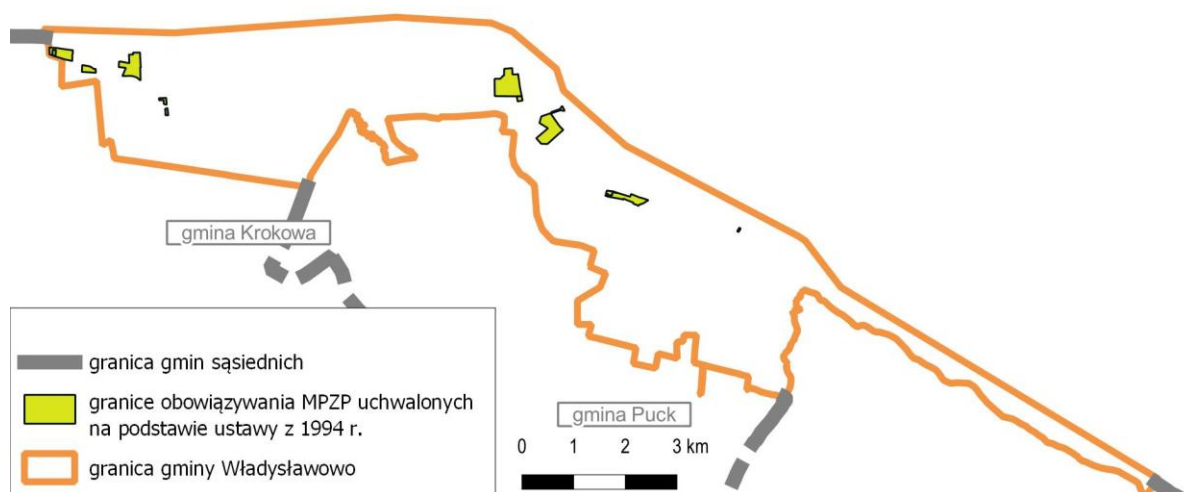
CHŁAPOWO				
16.	XXIX/329/2005 z dnia 23.03.2005 r.	Nr 88, poz. 1818 z dnia 20.09.2005 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, oznaczonego symbolem CHP-3 , obszaru działek nr 411/17, 411/18, 411/19, 411/20, 411/21, 411/4, 411/8, 412, 413, 410/25, 410/24, 410/1, 398/7, 400, 401, 398/1, 398/2, 398/3, 398/4, 398/5, 398/6, 398/8 oraz części działek nr 410/2 i 399/5 karta mapy 5 obręb Chłapowo w mieście Władysławowie.	11,668
17.	V/49/2007 z dnia 28.02.2007 r.	Nr 16, poz. 399 z dnia 29.02.2008 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Władysławowa, oznaczonego symbolem CHP-6	25,362
18.	VI/65/2007 z dnia 28.03.2007 r.	Nr 16, poz. 400 z dnia 29.02.2008 r.	w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CHP-5	187,1
19.	XLIII/411/2010 z dnia 27.01.2010 r.	Nr 49, poz. 863 z dnia 07.04.2010 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu 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	103,3541
20.	XLIV/420 /2010 z dnia 24.02.2010 r.	Nr 78, poz. 1387 z dnia 31.05.2010 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CHP-7 obszaru pomiędzy: granicą obrębu Rozewie – od strony zachodniej, przedłużeniem ul. Władysławowskiej w kierunku zachodnim, oraz granicą rezerwatu „DOLINA CHŁAPOWSKA” od strony wschodniej, położonego w miejscowości Chłapowo	131,1
21.	XXXIX/649/2021 z dnia 29.09.2021 r.	poz. 3961 z dnia 08.11.2021 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CHP-1.2 we wsi Chłapowo w gminie Władysławowo	1,1
22.	XL/689/2021 z dnia 27.10 2021 r.	poz. 4545 z dnia 02.12.2021 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CHP-3.1 we wsi Chłapowo w gminie Władysławowo	4,6
23.	LVII/977/2022 z dnia 26.10.2022 r.	poz. 4496 z dnia 29.11.2022 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CHP-1.1 we wsi Chłapowo w gminie Władysławowo	42,3
WŁADYSŁAWOWO				
24.	XLI/480/2006 z dnia 28.04.2006 r.	Nr 129, poz. 2676 z dnia 13.12.2006 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Władysławowa oznaczonego symbolem WS-1	3,7838
25.	XLIV/503/2006 z dnia 26.07.2006 r.	Nr 43, poz. 610 z dnia 19.02.2007 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Władysławowa oznaczonego symbolem WS-3	13,7924
26.	XLV/514/2006 z dnia 13.09.2006 r.	Nr 42, poz. 597 z dnia 16.02.2007 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla	21,1242

			obszaru oznaczonego symbolem WT-3 we Władysławowie w rejonie ulic: Droga Chłapowska, Parkowa, Harcerska, Navigacyjna.	
27.	XLV/518/2006 z dnia 13.09.2006 r.	Nr 42, poz. 42 z dnia 16.02.2007 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WT-1	23,4961
28.	XLVII/526/2006 z dnia 11.10.2006 r.	Nr 41, poz. 587 z dnia 15.02.2007 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oznaczony symbolem WS-6 dla obszaru zlokalizowanego pomiędzy ulicami: Gdańską, torami kolejowymi, Niepodległości oraz ulicą Stadionową, obręb 3 położonego w miejscowości Władysławowo	8,426
29.	VI/64/2007 z dnia 28.03.2007 r.	Nr 134, poz. 2388 z dnia 04.09.2007 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Władysławowa, oznaczony symbolem WT-5	39,078
30.	XVII/183/2008 z dnia 27.02.2008 r.	Nr 56, poz. 1596 z dnia 20.06.2008 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego WS-4 dla obszaru rezerwatu "Słone Łąki" położonego w miejscowości Władysławowo	44,5954
31.	XXIII/249/2008 z dnia 24.09.2008 r.	Nr 15, poz. 354 z dnia 02.02.2009 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, oznaczony symbolem WS-5 dla obszaru pomiędzy: Drogą Chłapowską, przedłużeniem Drogi Chłapowskiej, terenami istniejącej zabudowy wzdłuż ul. Boh. Kaszubskich, ul. Starowiejską i terenów kolejowych od strony zachodniej, położony w miejscowości Władysławowo	54,454
32.	XXVII/280/2008 z dnia 26.11.2008 r.	Nr 22, poz. 483 z dnia 13.02.2009 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu 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)	16,025
33.	XXVII/281/2008 z dnia 26.11.2008 r.	Nr 34, poz. 624 z dnia 09.03.2009 r.	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	193,4052
34.	XXXV/346/2009 z dnia 01.07.2009 r.	Nr 126, poz. 2434 z dnia 21.09.2009 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WT-2 dla obszaru pomiędzy: Aleją Żeromskiego, ul. Harcerską, Drogą Chłapowską, do granicy obrębu Chłapowo położonego w miejscowości Władysławowo wraz z uchwałą nr LV/532/2014 z dnia 9.04.2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany nr 1- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o symbolu	37,177

			WT-2 (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 1932 z dnia 20.05.2014 r.)	
35.	L/469/2010 z dnia 25.08.2010 r.	Nr 140, poz. 2727 z dnia 19.11.2010 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego WSR-1 dla obszaru pomiędzy Aleją Niepodległości, terenami kolejowymi, granicami portu we Władysławowie i ul. Portową, położonego w miejscowości Władysławowo	38,354
36.	XLVI/433/2013 z dnia 25.09.2013 r.	poz. 3993 z dnia 19.11.2013 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WŻ-3 dla obszaru pomiędzy: ul. Gdańską, Drogą Chłapowską, drogą do wsi Łebcz i do granic administracyjnych Władysławowa położonego w miejscowości Władysławowo	282,9
37.	LII/495/2014 z dnia 29.01.2014 r.	poz. 1204 z dnia 20.03.2014 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WS-2 dla obszaru pomiędzy: ul. Gdańską, przedłużeniem Drogi Chłapowskiej ul. Boh. Kaszubskich do granic administracyjnych Władysławowa położony w miejscowości Władysławowo wraz ze zmianą przyjętą uchwałą nr IV/53/2019 z dnia 30.01.2019 r.	76,905
38.	LIII/504/2014 z dnia 05.03.2014 r.	poz. 1549 z dnia 16.04.2014 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu 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	84,4208
39.	XXX/357/2016 z dnia 26.10.2016 r.	poz. 4230 z dnia 07.12.2016 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WŻ-3.2 w mieście Władysławowo w gminie Władysławowo	1,56
40.	XXXII/383/2016 z dnia 30.11.2016 r.	poz. 376 z dnia 27.01.2017 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WT-2.1 we Władysławowie	0,36
41.	XXXIII/404/2016 z dnia 28.12.2016 r.	poz. 660 z dnia 17.02.2017 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WS-6.1 we Władysławowie	0,64
42.	LIII/717/2018 z dnia 28.02.2018 r.	poz. 1318 z dnia 05.04.2018 r.	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Władysławowa oznaczonego symbolem WS-1	
43.	LIII/718/2018 z dnia 28.02.2018 r.	poz. 1431 z dnia 11.04.2018 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WCH-1.2 we Władysławowie w gminie Władysławowo	7,67
44.	XL/688/2021 z dnia 27.10.2021 r.	poz. 4544 z dnia 02.12.2021 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WSR-1.1 we Władysławowie w gminie Władysławowo	0,9
45.	LVIII/997/2022 z dnia 30.11.2022 r.	poz. 5291 z dnia 23.12.2022 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta	36,8

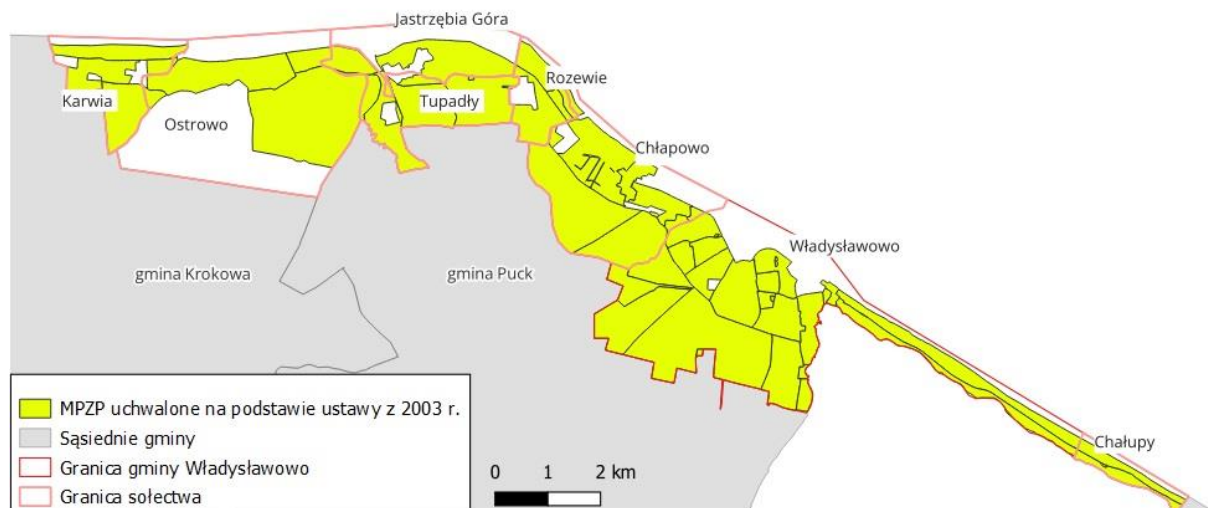
			Władysławowa, oznaczonego symbolem WT-4.1	
CHAŁUPY				
46.	V/46/2007 z dnia 28.02.2007 r.	Nr 126, poz. 2253 z dnia 07.08.2007 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Władysławowo, oznaczonego symbolem WCH-1	171,5
47.	XXXII/382/2016 z dnia 30.11.2016 r.	poz. 192 z dnia 18.01.2017 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WCH-2.1 we wsi Chałupy w gminie Władysławowo	0,54
48.	LIII/718/2018 z dnia 11.04.2018 r.	poz. 1431 z dnia 11.04.2018 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WCH-1.2 we Władysławowie w gminie Władysławowo	7,67
49.	XVII/224/2019 z dnia 27.11.2019 r.	poz. 2 z dnia 02.01.2020 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chałupy, oznaczonego symbolem WCH-2.2	29,5
50.	XXV/373/2020 z dnia 28.10.2020 r.	poz. 4991 z dnia 30.11.2020 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chałupy, oznaczonego symbolem WCH-2.3	33,8
51.	XXV/375/2020 z dnia 28.10.2020 r.	poz. 4993 z dnia 30.11.2020 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Władysławowa oznaczonego symbolem WCH-1.3	99,3
52.	XXXII/527/2021 z dnia 31.03.2021 r.	poz. 1626 z dnia 04.05.2021 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WCH-1.1 we Władysławowie w gminie Władysławowo	0,6

Źródło: Opracowanie własne



Ryc. 2. Schemat rozmieszczenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym

Źródło: Opracowanie własne



Ryc. 3. Schemat rozmieszczenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Źródło: Opracowanie własne

Tab. 4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone i zmienione w trakcie analizowanego okresu

Lp.	Nazwa skrócona MPZP	Data uchwały	Data ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego	Sołectwo
1.	JG-1	05.09.2018 r.	22.10.2018 r.	Jastrzębia Góra, Tupadły
2.	WS-2	30.01.2019 r.	07.03.2019 r.	Władysławowo
3.	WCH-2.2	27.11.2019 r.	02.01.2020 r.	Chałupy
4.	WCH-2.3	28.10.2020 r.	30.11.2020 r.	Chałupy
5.	WCH-1.3	28.10.2020 r.	30.11.2020 r.	Władysławowo
6.	Tupadły i Rozewie w rejonie ulic Sokoła i Wilczej	28.10.2020 r.	30.11.2020 r.	Tupadły, Rozewie
7.	WCH-1.1	31.03.2021 r.	04.05.2021 r.	Władysławowo
8.	CHP-1.2	29.09.2021 r.	08.11.2021 r.	Chłapowo
9.	CHP-3.1	27.10.2021 r.	02.12.2021 r.	Chłapowo
10.	WSR-1.1	27.10.2021 r.	02.12.2021 r.	Władysławowo
11.	CHP-1.1	26.10.2022 r.	29.11.2022 r.	Chłapowo
12.	WT-4.1	30.11.2022 r.	23.12.2022 r.	Władysławowo

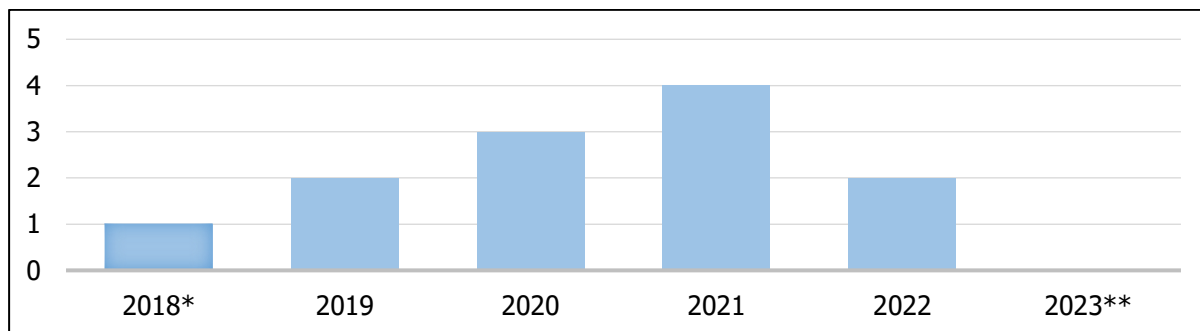
Źródło: Opracowanie własne

W powyższej tabeli przedstawiono plany, które zostały uchwalone w analizowanym okresie, tj. od 01.08.2018 r. do 30.06.2023 r. Łącznie jest to 12 planów. Liczbę uchwalonych aktów prawa miejscowego w poszczególnych latach przedstawia poniższy wykres słupkowy. Należy przy tym wspomnieć, że plan WS-2 nie został uchwalony w pełnym zakresie, a jedynie dokonano jego częściowej zmiany.

Uwzględniając sumaryczne zestawienie powierzchni zajmowanych przez poszczególne plany miejscowe (zawarte w tab. 2) względem podanej łącznej powierzchni Gminy Władysławowo wskazanej w podpunkcie 1.3 niniejszego dokumentu (a wynoszącej 42 km²), obliczono, że pokrycie planistyczne gminy na dzień 30.06.2023 r. wynosi ok. 74,67%. Sporządzenie 12 nowych planów miejscowych zwiększyło zatem pokrycie planistyczne Gminy Władysławowo o kolejne 3,65%, w porównaniu do poprzednio badanego okresu czasu uwzględnionego

przy sporządzeniu poprzedniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceną aktualności studium i planów miejscowych (obejmującego lata 2012-2018), kiedy to pokrycie planistyczne Gminy Władysławowo wynosiło ok. 71,02%.

Wskazać należy, że w każdym roku kalendarzowym w latach 2018-2022 r. uchwalony został przynajmniej 1 plan miejscowy. Największą liczbę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalono w 2021 r. (ryc. 4).

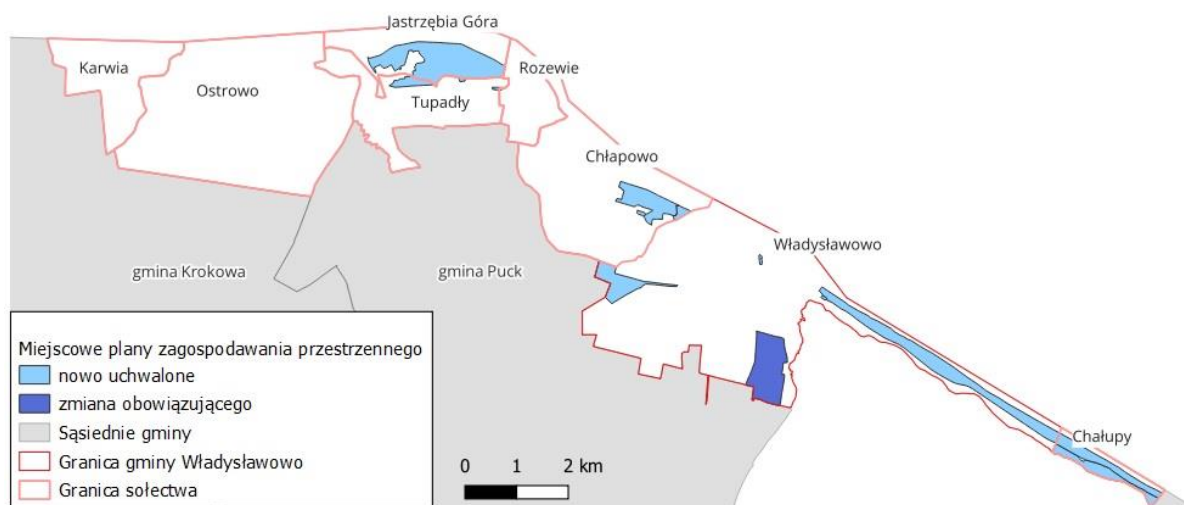


Ryc. 4. Liczba uchwalonych i zmienionych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w analizowanym okresie, w podziale na poszczególne lata

* od dnia 01.08.2018 r.

** do dnia 30.06.2023 r.

Źródło: Opracowanie własne



Ryc. 5. Schemat rozmieszczenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych i zmienionych w analizowanym okresie

Źródło: Opracowanie własne

2.2.1. Analiza zgodności planów miejscowych z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wszystkie plany uchwalone w analizowanym okresie zostały opracowane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Na przestrzeni lat ustawa była wielokrotnie zmieniana. Zgodnie z art. 32 ust. 3 omawianej ustawy, cyt. „Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1”. Z przytoczonych wyżej przepisów, do planów miejscowych odnoszą się art. 15 oraz art. 16 ust. 1. Wobec powyższego uchwalone plany miejscowe zostaną przeanalizowane pod kątem zmian zachodzących na przestrzeni czasu w treści ww. artykułów.

W tabeli nr 4 (tab.4) umieszczono zestawienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w analizowanym okresie, z których najstarszy został opracowany na podstawie tekstu jednolitego ustawy ogłoszonego w dniu 2 czerwca 2017 r. (pozycja w dzienniku ustaw: 1073), dlatego w poniższej analizie przyjęto go jako stan wyjściowy.

Artykuł 16 ust. 1 w analizowanym okresie nie uległ zmianom, tym samym przeanalizowane zostanie jedynie brzmienie art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przegląd zmian przeprowadzono od daty przyjętego stanu wyjściowego wskazanego powyżej do daty publikacji ostatniego tekstu jednolitego ustawy w analizowanym okresie, tj. od 02.06.2017 r. do 30.06.2023 r.

Tab. 5. Analiza zmian art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w okresie 02.06.2017 r. -30.06.2023 r.

Okres obowiązywania	Dziennik Ustaw	Zapis przed zmianą	Zapis po zmianie	Komentarz	Uchwalone MPZP	
02.06.2017 – 10.09.2018	Dz.U. z 2017 r. poz. 1073	Ogłoszenie jednolitego tekstu ustawy				WCH-1.2, zmiana WS-1 (poza okresem analizy), JG-1
11.09.2018- 09.10.2018	Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.			Zmiana ustawy nie dotyczyła art. 15.		
10.10.2018- 03.03.2019	Dz. U. z 2018 r. poz. 1945	Ogłoszenie jednolitego tekstu ustawy				WS-2
04.03.2019- 31.03.2019	Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.			Zmiana ustawy nie dotyczyła art. 15.		
01.04.2019- 03.05.2019	Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.			Zmiana ustawy nie dotyczyła art. 15.		
04.05.2019- 28.08.2019	Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.			Zmiana ustawy nie dotyczyła art. 15.		
29.08.2019- 16.09.2019 r.	Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.	Art. 15 ust. 4 Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwiająca lokalizację urządzenia wytwarzającego energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystującego energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich urządzeń.	Art. 15 ust. 4 Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwiająca również lokalizację mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2018 r. poz. 2389, z późn. zm.) również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji.			
17.09.2019- 19.09.2019	Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.			Zmiana ustawy nie dotyczyła art. 15.		

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym
oraz ocena aktualności studium i planów miejscowych

20.09.2019- 24.10.2019	Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.	Art. 15 ust.1 pkt 2 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	Art. 15 ust.1 pkt 2 zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania	Poszerzono zakres, który ma zawierać uzasadnienie.	
25.10.2019- 23.02.2020	Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.			Zmiana ustawy nie dotyczyła art. 15.	WCH-2.2
24.02.2020- 18.09.2020	Dz. U. z 2020 r. poz. 293	Ogłoszenie jednolitego tekstu ustawy			
19.09.2020- 30.10.2020	Dz. U. z 2020 r. poz. 293ze zm.	Art. 15 ust. 3 pkt. 4b granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012	Art. 15 ust. 3 pkt. 4b granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa	Poszerzono katalog obszarów które określa się jeśli zachodzi taka okoliczność, o tereny decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.	WCH-2.3, WCH-1.3, Tupadły i Rozewie w rejonie ulic Sokoła i Wilczej
31.10.2020- 12.11.2020	Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.			Zmiana ustawy nie dotyczyła art. 15.	
13.11.2020- 18.01.2021	Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.			Zmiana ustawy nie dotyczyła art. 15.	
19.01.2021- 21.04.2021	Dz. U. z 2020 r. poz. 293ze zm.			Zmiana ustawy nie dotyczyła art. 15.	WCH-1.1
22.04.2021- 12.05.2021	Dz. U. z 2021 r. poz. 741	Ogłoszenie jednolitego tekstu ustawy			
13.05.2021- 26.05.2021	Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.			Zmiana ustawy nie dotyczyła art. 15.	
27.05.2021- 29.11.2021	Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.			Zmiana ustawy nie dotyczyła art. 15.	CHP-1.2, CHP-3.1, WSR- 1.1

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym
oraz ocena aktualności studium i planów miejscowych

30.11.2021-02.01.2022	Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.			Zmiana ustawy nie dotyczyła art. 15.	
03.01.2022-02.03.2022	Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.			Zmiana ustawy nie dotyczyła art. 15.	
02.03.2022-01.10.2022	Dz. U. z 2022 r. poz. 503	Ogłoszenie jednolitego tekstu ustawy			
02.10.2022-09.11.2022	Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.	Art. 15 ust. 3 pkt 4b granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa	Art. 15 ust. 3 pkt. 4b granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowni przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa	Zmieniono katalog obszarów które określa się jeśli zachodzi taka potrzeba. Jest to kolejna zmiana dotycząca tego punktu (poprzednia we wrześniu 2020 r.).	CHP-1.1
10.11.2022-06.01.2023	Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.			Zmiana ustawy nie dotyczyła art. 15.	WT-4.1
07.01.2023-22.04.2023	Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.			Zmiana ustawy nie dotyczyła art. 15.	
23.04.2023-22.05.2023	Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.	Art. 15 ust. 3 pkt. 3a granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem	Art. 15 ust. 3 pkt. 3a granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego	Doprecyzowano zapisy.	

		<p>znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko</p> <p>Art. 15 ust. 4 Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2021 r. poz. 610, 1093, 1873 i 2376) również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji.</p>	<p>oddziaływania tych urządzeń na środowisko, przy czym te tereny i ich strefy ochronne znajdują się w granicach obszaru, o którym mowa w art. 10 ust. 2a</p> <p>Art. 15 ust. 4 Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378, 1383, 2370 i 2687) oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące, również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji.</p>		
23.05.2023- obecny stan prawny	Dz. U. z 2023 r. poz. 977	Ogłoszenie jednolitego tekstu ustawy			

Źródło: Opracowanie własne

Najważniejsze zmiany art. 15, które zaszły w okresie 02.06.2017 r.- 30.06.2023 r. dotyczą:

- 1) konieczności przedstawienia w uzasadnieniu do MPZP sposobu uwzględnienia uniwersalnego projektowania (obowiązek powstał z dniem 20.09.2019 r.)
- 2) określenia w MPZP w zależności od potrzeb granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (wprowadzenie przepisu z dniem 19.09.2020 r.)

W odniesieniu do 12 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w rozpatrywanym okresie, tj. od sierpnia 2018 r. do grudnia 2022 r. należy wskazać, że żaden nie został sporządzony z uwzględnieniem obowiązujących podstaw prawnych, które zawierały wszystkie przedstawione w tabeli nr 5 (tab.5) zmiany w treści art. 15. Jednakże stwierdza się, że w brzmieniu analizowanego przepisu nie zaszły na tyle istotne modyfikacje, by przesądzić o konieczności aktualizacji planów miejscowych w tym zakresie.

Należy nadmienić, iż zmiana wprowadzona ustawą z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2020.471 z dnia 2020.03.18), obowiązująca od dnia 19.09.2020r., w zakresie określenia terenów zamkniętych i ich stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów, w sposób szczególny dotyczy Gminy Władysławowo.

W Gminie Władysławowo znajdują się obszary o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa - tereny zamknięte (w rozumieniu ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne z dnia 17 maja 1989 r.) uznane Decyzją Ministra Obrony Narodowej nr 80/MON z dnia 8 czerwca 2022 r. – Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2022 r. poz. 92:

- kompleks nr 4181 Rozewie, położony w obrębie Chłapowo,
- kompleks Nr 7311 Chłapowo, w obrębie Chłapowo,
- kompleks nr 8636, położony w obrębach Rozewie i Chłapowo,
- kompleks nr 4610 Łebcz – Władysławowo (Poczernino) we Władysławowie.

Strefy ochronne terenów zamkniętych zostały wyznaczone dla dwóch kompleksów terenów zamkniętych:

1) strefa ochronna dotycząca terenu zamkniętego kompleksu wojskowego Łebcz – Władysławowo (Poczernino) we Władysławowie i obiektu radiotechnicznego, ustalona decyzją lokalizacyjną Komisji Planowania przy Radzie Ministrów nr 023/76 z dnia 21 maja 1976r. w sprawie ustalenia strefy ochronnej dla obiektu technicznego Jednostki Wojskowej nr 5021 w rejonie miejscowości Poczernino – Władysławowo, zweryfikowanej protokołem prac Komisji Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 16.07.2021 r. w sprawie ustalenia strefy ochronnej terenu zamkniętego,

2) strefa ochronna obiektu radiotechnicznego dotycząca terenu zamkniętego kompleksu wojskowego w Rozewiu, ustalona decyzją lokalizacyjną Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 013/76 z dnia 21.05.1976 r., obejmująca obszar o promieniu 3 km.

W strefach ochronnych kompleksu wojskowego nr 4610 Łebcz – Władysławowo zakres ograniczeń nałożonych Protokołem Prac Komisji obejmuje:

I. obszar zakazany, równoznaczny z terenem zamkniętym kompleksu wojskowego Nr 4610 Łebcz – Władysławowo;

II. zewnętrzną strefę ochronną, składającą się z dwóch podstref:

- podstrefa I - pas przyległy do obiektu, wskazany we WNIOSKU Nr 1/2021 z dnia 2 sierpnia 2021 r. (Nr sprawy WSzW GD-WO.0730.11.2021), z ograniczeniami w zakresie zagospodarowania terenu polegającymi na: zakazie wznoszenia nowych obiektów budowlanych (za wyjątkiem infrastruktury podziemnej i dróg), organizowania obozowisk, campingów oraz imprez masowych, zakazie wznoszenia zabudowy tymczasowej, nowych nasadzeń drzew.
- podstrefa II –obszar wyznaczony przez okrąg o promieniu 3 km od punktu o współrzędnych w państwowym układzie odniesień przestrzennych 2000: X=6072985.44, Y=6524258.47, gdzie w obszarze strefy I obowiązują ograniczenia jak wyżej, na pozostałym obszarze strefy II obowiązują ograniczenia:
 - w zakresie wysokości zabudowy w zależności od odległości od ww. punktu, przy czym poziom odniesienia stanowi punkt o wysokości 56 m n.p.m.,
 - oraz ograniczenia w zakresie lokalizowania obiektów, których funkcjonowanie może doprowadzić do zakłócenia funkcjonowania obiektu radiotechnicznego na terenie zamkniętym.

Strefy zostały wprowadzone w celu:

- zapewnienia wczesnego wykrywania i rozpoznawania obiektów przestrzeni powietrznej (nawodnej),
- zabezpieczenia obiektu technicznego przed bezpośrednim wglądem, penetracją i podsłuchem,
- wyeliminowania możliwości zakłóceń pracy urządzeń radiolokacyjnych.

W kontekście aktualizacji planów miejscowych znajdujących się w obszarze wyznaczonych stref ochronnych, ustalonych zarówno na podstawie wniosku z dnia 2 sierpnia 2021r. jak i decyzji lokalizacyjnej z dnia 21.05.1976r., należy podkreślić, iż to na wniosek Burmistrza lub Rady Miejskiej Władysławowa sporządzane są akty planowania przestrzennego takie jak miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego oraz wydawane w trybie administracyjnym decyzje o warunkach zabudowy oraz o lokalizacji celu publicznego. W myśl art. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...). Obowiązujące plany miejscowe, znajdujące się w zasięgu wyznaczonych stref z ograniczeniami dla sposobu i wysokości zagospodarowania, zostały w legalnej procedurze planistycznej uzgodnione z organem w zakresie obronności bezpieczeństwa państwa, jakim niewątpliwie był Wojewódzki Sztab Wojskowy w Gdańsku i pomimo funkcjonowania jednostki i urzędzeń radiolokacyjnych w okresie sporządzania planów, organ nie wnosił o ustanowienie tychże stref w procedowanych dokumentach. W tym miejscu warto uzupełnić, iż zgodnie z art. 13 ustawy koszty sporządzenia lub zmiany studium wynikające z rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym lub metropolitalnym obciążają odpowiednio budżet państwa, budżet województwa, budżet związku metropolitalnego albo budżet powiatu. Nadto w art. 26 ustawy czytamy iż organ, z którym uzgodniono projekt studium lub projekt planu miejscowego, ponosi koszty zmiany tych projektów, spowodowane późniejszą zmianą stanowiska. Stąd przed przystąpieniem do opracowań projektów planów w wyniku uwzględnienia wniosku Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego należy poddać analizie także aspekt finansowy i wskazać organ odpowiedzialny za pokrycie wszelkich kosztów prac projektowych zmierzających do uchwalenia planu.

Konkludując, Burmistrz ma obowiązek wprowadzania do procedowanych dokumentów planistycznych granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych, ustalonych na mocy stosownych decyzji bądź wniosków właściwych organów. Jednocześnie z przepisów nie wynika obligatoryjny wymóg zmian obowiązujących planów miejscowych w zakresie wprowadzenia powyższych elementów i uwarunkowań występujących w obszarze objętym planem.

W uchwalonych planach miejscowych po wejściu w życie przedmiotowej zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz respektując ustawowy przepis, wprowadził stosowne ustalenie uwzględniające aktualne potrzeby ds. obronności i bezpieczeństwa państwa, zaakceptowane i uzgodnione przez organy wojskowe uczestniczące w procedurze sporządzania planu.

2.2.2. Analiza planów miejscowych w świetle wydanych wyroków sądowych

Zgodnie z art. 53 § 2a ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2023 r. poz. 259 ze zm.), skargę na uchwałę Rady Miejskiej dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można wnieść w każdym czasie. Na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), uprawnionym do wniesienia skargi może być jedynie podmiot, którego interes prawny lub uprawnienia zostały ograniczone.

W analizowanym okresie przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku została rozpatrzona na rzecz skarżącego jedna skarga, która dotyczyła uchwały Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 28 marca 2007 r. nr VI/66/2007 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego T-1 (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 09.09.2007 r. Nr 127 poz. 2274). Wyrokiem z dnia 13.11.2019 r. sygn. akt. II SA/Gd 270/19 stwierdzono nieważność ww. uchwały w części dotyczącej ustaleń dla działki nr 117 położonej w obrębie ewidencyjnym Tupadły. W związku z tym, należałoby dokonać zmiany ww. planu lub alternatywnie przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w granicach ewidencyjnych wskazanej wyżej nieruchomości, celem dostosowania sytuacji planistycznej tego obszaru do wymagań wynikających z ww. wyroku sądowego.

Kolejna skarga złożona została przez osoby fizyczne na uchwałę nr XIX/218/2008 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 28 maja 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego T-2- obszaru pomiędzy ulicą Pucką- od wschodu, miejscowością Mieroszyno- od południa, drogą lokalną znajdującą się poza granicami opracowania (działka nr 357, 344)- od zachodu, drogą dojazdową (działki nr 1258, 135)- od północy, położonego w miejscowości (obręb) Tupadły o powierzchni 83,68 ha

(publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 11.08.2008 r. Nr 89 poz. 2313). W tym przypadku, zarówno Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku, jak i następnie Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 20 grudnia 2022 r. sygn. akt II OSK 2189/21 oddalił skargę na ww. uchwałę, uznając ją za bezzasadną.

W badanym okresie, do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku została złożona przez osobę fizyczną skarga dotycząca uchwały nr XLV/514/2006 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 13 września 2006 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru oznaczonego symbolem WT-3 we Władysławowie w rejonie ulic: Droga Chłapowska, Parkowa, Harcerska, Nawigacyjna (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 16 lutego 2007 r. Nr 42 poz. 597). Na dzień sporządzenia niniejszej analizy postępowanie sądowe nie zostało jeszcze zakończone.

2.2.3. Analiza wniosków o zmianę planów miejscowych w świetle zgodności z zapisami Studium

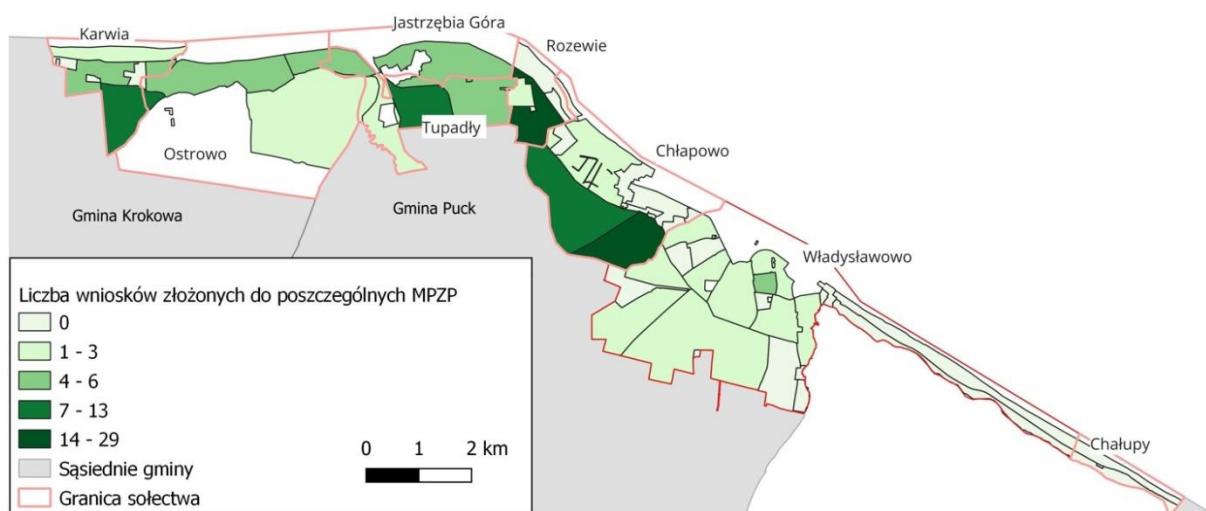
W analizowanym okresie do Urzędu Miejskiego we Władysławowie wpłynęło 137 wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przygotowanym poniżej zestawieniu, nie uwzględniono wniosków i uwag złożonych w trakcie trwania procedury planistycznej danego planu miejscowego. Większość wniosków było niezgodnych z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W zdecydowanej większości dotyczyły one zmiany przeznaczenia terenów rolnych, trwałych użytków zielonych, turystyki oraz sportu i rekreacji na tereny budowlane lub rekreacyjne. Wśród złożonych wniosków są również i takie, które są zgodne z ustaleniami Studium.

Tab. 6. Liczba wniosków złożonych do Urzędu Miejskiego we Władysławowie o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w okresie 01.08.2018 r.- 30.06.2023 r.- w podziale na poszczególne plany miejscowe

Lp.	Oznaczenie MPZP	Liczba wniosków
1.	JG-1	5
2.	K-1	6
3.	K-2	13
4.	K-3	5
5.	K-4	1
6.	O-2	4
7.	O-3	5
8.	O-4	1
9.	T-1	2
10.	T-2	7
11.	T-3	5
12.	R-2	29
13.	Rozewie przy ul. Garnizonowej	3
14.	CHP-4	23
15.	CHP-5	9
16.	CHP-7	3
17.	WT-2	1
18.	WT-4	3
19.	WT-5	1
20.	WŻ-1	2
21.	WŻ-3	1

22.	WSR-1	2
23.	WSR-2	4
24.	WS-4	1
25.	WS-5	1
Suma wszystkich wniosków		137

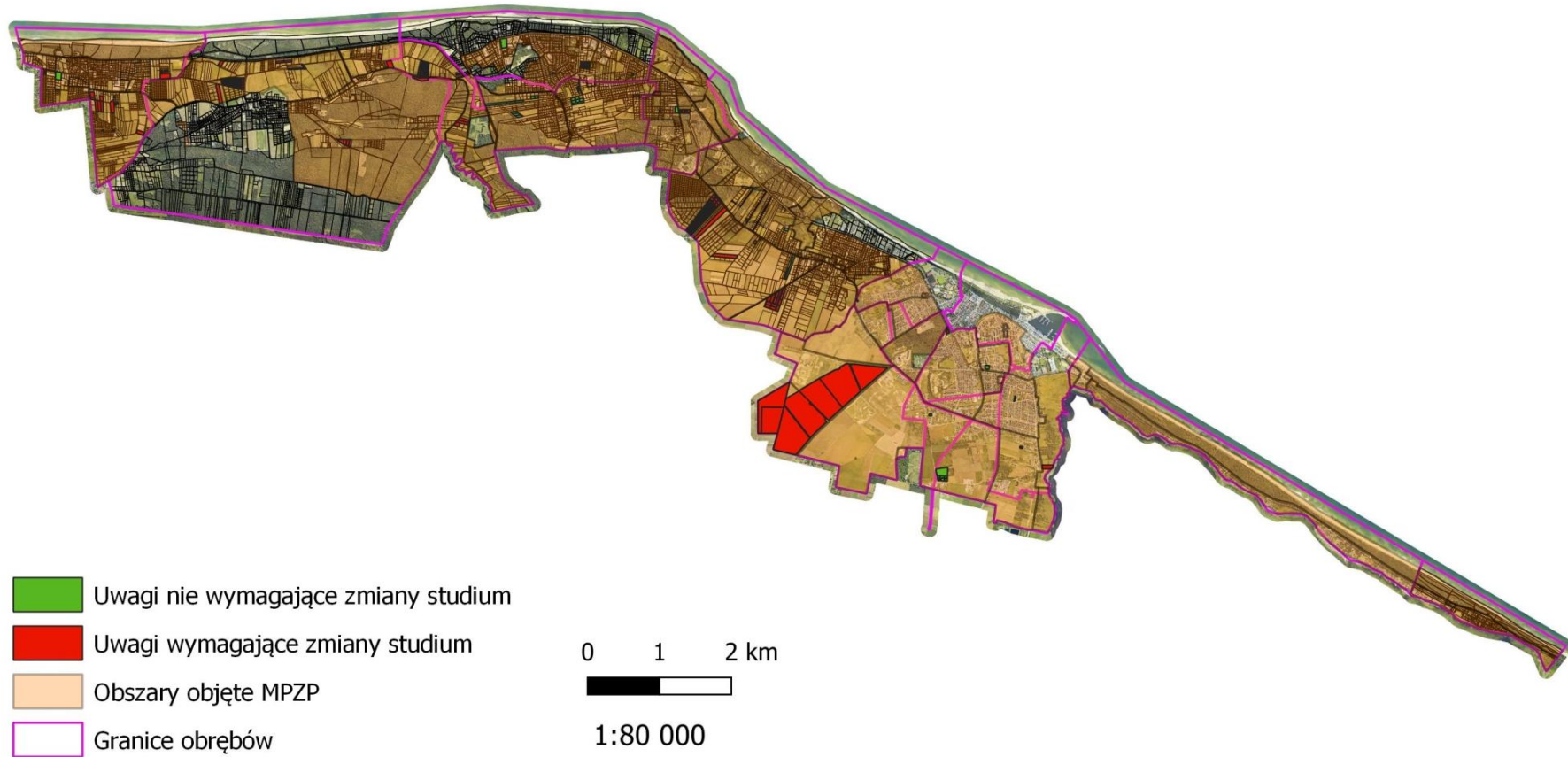
Źródło: Opracowanie własne



Ryc. 6. Liczba wniosków złożonych do Urzędu Miejskiego we Władysławowie o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w okresie 01.08.2018 r.- 30.06.2023 r.- w podziale na poszczególne plany miejscowe

Źródło: Opracowanie własne

Najwięcej wniosków dotyczyło planów oznaczonych symbolami: K-2, CHP-4, CHP-5, R-2. W trzech pierwszych planach znaczną powierzchnię w granicach opracowania przeznaczono pod tereny trwałych użytków zielonych, tereny rolnicze i lasy. Jest to konsekwencja zapisów Studium, które określa te tereny jako obszary otwarte lub leśne bez prawa do zabudowy. Do momentu wejścia w życie zmiany ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dokonanej dnia 22 września 2004 r., istniała możliwość przeprowadzenia podziałów rolnych i leśnych, w sposób dowolny w tym bez konieczności zachowywania warunku powierzchniowego. Oznaczało to, że właściciel nieruchomości rolnej (leśnej) mógł w sposób przez siebie dowolnie ustalony dokonać podziału tego typu nieruchomości (według własnego uznania). Należy jednak podkreślić, iż takie dokonywanie podziałów nieruchomości rolnych (leśnych) nie miało żadnego wpływu na zmianę przeznaczenia tych nieruchomości w obowiązującym wówczas planie miejscowym, a w konsekwencji wydzielone w wyniku podziału działki nadal powinny być wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym. Rozdrobnienie działek rolnych i leśnych na działki o stosunkowo niewielkich powierzchniach, a także ich korzystne położenie w bliskości morza, spowodowało lawinę zmian własnościowych, a tereny te zostały podświadomie skojarzone przez nowych nabywców z działkami rekreacyjnymi i w dużej ilości przypadków wykorzystywanymi przez nowych właścicieli na potrzeby letniego wypoczynku. Niezgodność istniejącego stanu użytkowania przedmiotowych działek względem przeznaczenia określonego dla nich w dokumentach planistycznych Gminy, wpływa na ilość składanych wniosków o zmianę przeznaczenia. W przypadku planu R-2 wnioski dotyczyły zmiany przeznaczenia terenów z usług turystyki na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W obowiązującym planie dopuszcza się zabudowę na tych terenach, jednakże w ograniczonym zakresie. Szczegółowe położenie działek, dla których wnoszono o zmianę planu miejscowego przedstawiono na poniższej mapie. Sporządzono także zestawienie tabelaryczne przedstawiające liczbę wniosków złożonych w danym roku, do Urzędu Miejskiego we Władysławowie, których treść odpowiadała wymaganiom obowiązującego Studium, w podziale na poszczególne plany miejscowe.



Ryc. 7. Mapa rozmieszczenia uwag złożonych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w podziale na uwagi wymagające i niewymagające zmiany obowiązującego Studium
Źródło: Opracowanie własne

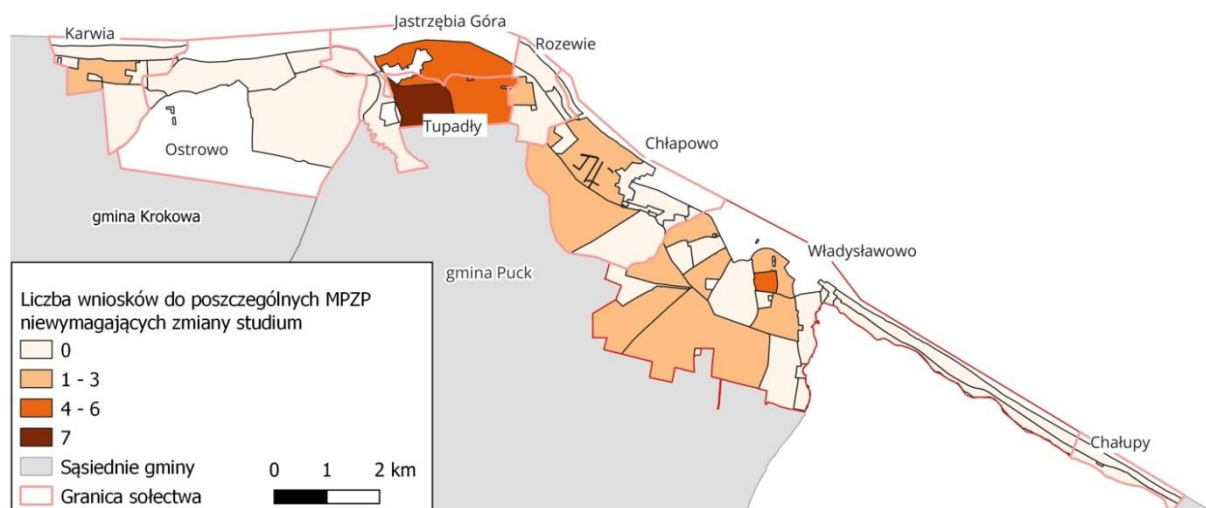
Tab. 7. Liczba wniosków złożonych w danym roku do Urzędu Miejskiego we Władysławowie, zgodnych ze Studium-
w podziale na poszczególne plany miejscowe

Lp.	Oznaczenie MPZP	Liczba wniosków
Rok 2018*		
1.	WT-5	1
2.	Rozewie przy ul. Garnizonowej	1
Suma		2
Rok 2019		
3.	CHP-5	2
4.	WT-2	1
5.	JG-1	1
6.	K-1	1
7.	WSR-1	1
8.	WSR-2	1
Suma		7
Rok 2020		
9.	T-2	4
10.	JG-1	2
11.	CHP-7	2
12.	WSR-2	2
13.	WT-4	1
14.	T-3	1
Suma		12
Rok 2021		
15.	K-1	2
16.	T-2	2
17.	WSR-2	1
18.	CHP-7	1
19.	WSR-1	1
20.	WS-5	1
21.	JG-1	1
22.	Rozewie przy ul. Garnizonowej	1
Suma		10
Rok 2022		
23.	JG-1	1
24.	T-2	1
25.	WŻ-3	1
Suma		3
Rok 2023**		
26.	T-3	4
Suma		4
Razem		38

* od dnia 01.08.2018 r.

**do dnia 30.06.2023 r.

Źródło: Opracowanie własne



Ryc. 8. Liczba wniosków o zmianę planu miejscowego niewymagających zmiany obowiązującego Studium złożonych do Urzędu Miejskiego we Władysławowie w okresie 01.08.2018 r.- 30.06.2023 r.- w podziale na plany miejscowe

Źródło: Opracowanie własne

Najwięcej wniosków (7) złożono do planu T-2. Dotyczyły zmiany przeznaczenia terenu (z usług komercyjnych na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową) oraz zwężenia przebiegu drogi dojazdowej i utworzenia w zamian ciągu pieszo-jezdnego. Dwa wnioski podejmujące drugie z wymienionych zagadnień zostały złożone dla tej samej działki przez tego samego wnioskodawcę w odstępie pół roku. Pięć wniosków związanych ze zmianą parametrów zabudowy wpłynęło do MPZP JG-1, z czego 2 dotyczyły tej samej działki i tego samego zakresu zmiany, lecz złożono je w odstępie roku czasu. Pięć wniosków złożono do planu T-3, gdzie w 4 z nich wnioskodawcy chcieli uzyskać przekształcenie terenów usług turystyki na teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej i usług turystyki. Cztery wnioski złożone do planu WSR-2 odnosiły się do zmian w zabudowie oraz przeznaczenia miejsca na rekreację. Do pozostałych MPZP wniesiono od 1 do 3 podań. Dla planu CHP-7 suma wniosków wynosi 3, jednakże dwa z nich odnosiły się do tej samej działki, zawierały taką samą treść zmiany, zostały złożone rok po roku, ale przez dwóch różnych wnioskodawców.

Jak wskazano w powyższym opisie, zdarza się, że liczba zagadnień opisywanych we wnioskach o zmianę planu jest mniejsza niż ogólna liczba wniosków. Dzieje się tak najczęściej w sytuacji, gdy wnioski o tożsamej treści są składane przez różnych wnioskodawców lub, gdy podania składane są cyklicznie przez tych samych wnioskodawców. Konkluzją może być zatem stwierdzenie, że ilość wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie może stanowić jedynej przesłanki do podejmowania decyzji, które z planów i w jakiej kolejności należy zmieniać. Gmina prowadzi zrównoważoną politykę przestrzenną oraz uwzględnia zarówno liczbę, jak i wartość merytoryczną składanych wniosków, podejmując działania mające na celu rozwiązywanie najpilniejszych problemów planistycznych ze szczególnym uwzględnieniem szeroko rozumianego interesu publicznego, czego efektem są podejmowane uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych.

2.2.4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie procedury planistycznej

W analizowanym okresie Rada Miejska Władysławowa podjęła 8 uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które są sukcesywnie realizowane.

Tab. 8. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące w trakcie opracowywania na podstawie podjętych uchwał o przystąpieniu do sporządzania planu w analizowanym okresie

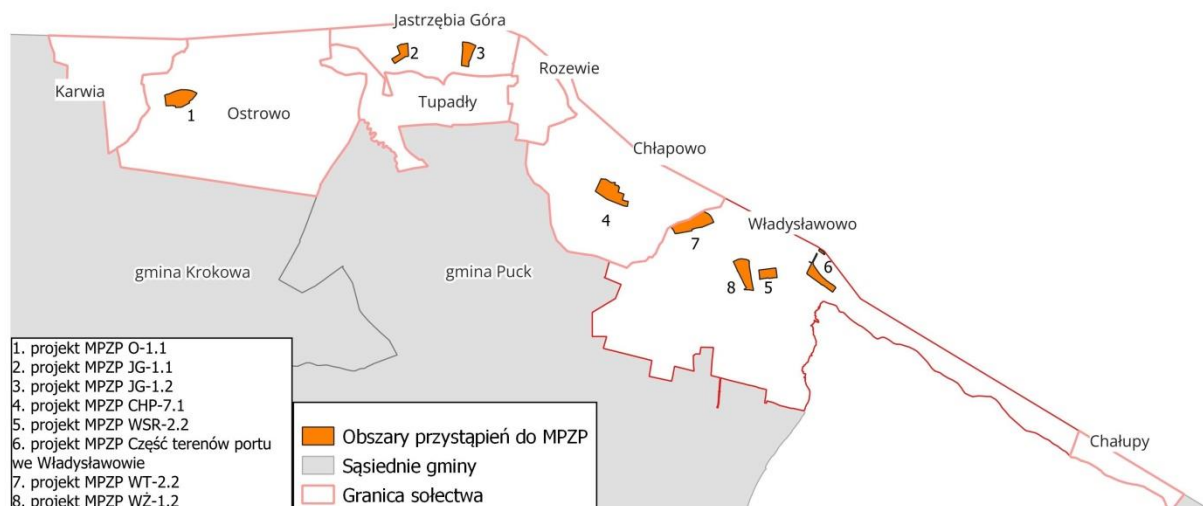
Lp.	Oznaczenie planu	Uchwała o przystąpieniu	Powierzchnia (ha)
OSTROWO			
1.	O-1.1	Nr XX/296/2020 z dnia 07.04.2020 r.	14,41
JASTRZĘBIA GÓRA			
2.	JG-1.1	Nr LV/957/2022 z dnia 28.09.2022 r.	6,08
3.	JG-1.2	Nr LV/958/2022 z dnia 28.09.2022 r.	8,02
CHŁAPOWO			
4.	CHP-7.1	Nr LV/956/2022 z dnia 28.09.2022 r.	16,19
WŁADYSŁAWOWO			
5.	WSR-2.2	Nr XXXIX/646/2021 z dnia 29.09.2021 r.	5,8
6.	Część terenów portu we Władysławowie	Nr XXXIX/648/2021 z dnia 29.09.2021 r.	9,7
7.	WT-2.2	Nr LV/959/2022 z dnia 28.09.2022 r.	16,77
8.	WŻ-1.2	Nr LXVII/1109/2023 z dnia 31.05.2023 r.	12,3
Suma			89,27

Źródło: Opracowanie własne

Najbardziej zaawansowane prace trwają nad dwoma planami. Projekt planu oznaczony symbolem O-1.1 został wyłożony do publicznego wglądu. Z uwagi na sposób rozpatrzenia przez Burmistrza Władysławowa uwag złożonych przez osoby fizyczne i prawne do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, należało ponowić część czynności przewidywanych procedurą planistyczną. Ze względu na przeprowadzenie badań archeologicznych oraz konieczność ponownego wystąpienia o uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami, procedura związana ze sporządzeniem planu miejscowego przedłużyła się i w analizowanym okresie nie została jeszcze zakończona.

Projekt planu miejscowego dla części terenów portu we Władysławowie został zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe organy. Uzyskano także zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Obecnie projekt planu jest przygotowywany do wyłożenia do publicznego wglądu.

Prace nad pozostałymi planami miejscowymi są na początkowym etapie procedury planistycznej. W odniesieniu do planów oznaczonych symbolami: JG-1.1, JG-1.2, WT-2.2, WŻ-1.2, WSR-2.2 dokonano czynności związanych z ogłoszeniem o przystąpieniu do ich sporządzenia, oraz zakończono etap związany z zebraniem wniosków do planu. Dokonano także zawiadomień o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planów instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu. Wszystkie projekty ww. planów miejscowych są na etapie sporządzania. Rozpoczęto także czynności związane z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Procedura planistyczna dotycząca planu miejscowego CHP-7.1 nie została jeszcze rozpoczęta.



Ryc. 9. Obszary, dla których podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w analizowanym okresie

Źródło: Opracowanie własne

2.3. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy

W przypadku braku planu miejscowego, zmiana zagospodarowania terenu lub zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy. Poza terenami zamkniętymi na których decyzje wydaje wojewoda, organem wydającym decyzje o warunkach zabudowy jest Burmistrz. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-5) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków, cyt.:

- 1) *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*
- 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
- 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
- 4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 88 ust. 1;*
- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi."*

Decyzja o warunkach zabudowy nie musi być zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ponieważ Studium nie stanowi aktu prawa miejscowego, natomiast stanowi akt kierownictwa wewnętrznego. Wobec powyższego, niezgodność ze Studium nie może być podstawą do odmowy wydania decyzji o warunkach zabudowy. Konsekwencją tak określonego stanu prawnego może być sytuacja, w której na podstawie decyzji, a następnie udzielonego pozwolenia na budowę, powstanie obiekt budowlany o lokalizacji naruszającej Studium, a w następstwie również przyszły miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Takie sytuacje występują na terenie Gminy Władysławowo.

W analizowanym okresie złożono 267 wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Wydano 156 decyzji (114 decyzji pozytywnych i 42 decyzje negatywne). Wniosków o ustalenie lokalizacji celu publicznego wpłynęło 46, z czego 26 zakończyło się decyzjami pozytywnymi. W poprzednim okresie poddanym analizie, tj.01.01.2012- 31.07.2018 wydano 328 decyzji o warunkach zabudowy i 87 decyzji o ustaleniu lokalizacji

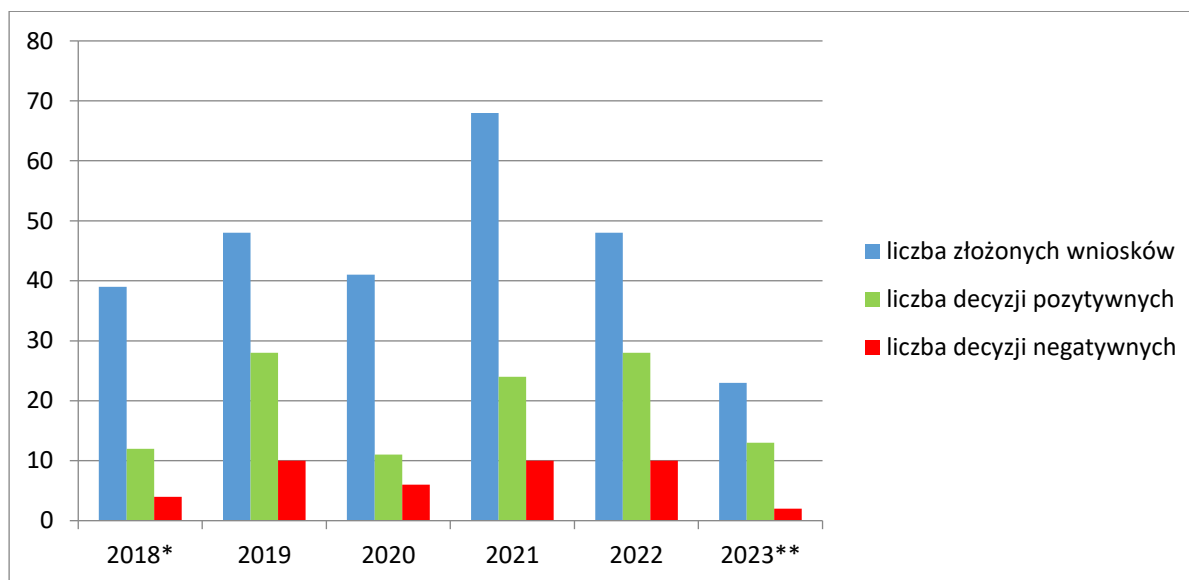
celu publicznego. Spadek liczby wydawanych decyzji jest wynikiem prowadzenia konsekwentnej polityki Gminy w zakresie planowania przestrzennego i zwiększenia pokrycia planistycznego poprzez sporządzanie i uchwalanie nowych planów miejscowych. Wzrost liczby obowiązujących planów miejscowych jest bezpośrednią przyczyną zmniejszenia się liczby składanych wniosków o ustalenie warunków zabudowy.

Tab. 9. Liczba złożonych wniosków oraz wydanych decyzji

Rok	Liczba złożonych wniosków	Liczba decyzji pozytywnych	Liczba decyzji negatywnych
2018*	39	12	4
2019	48	28	10
2020	41	11	6
2021	68	23	10
2022	48	27	10
2023**	23	13	2
Suma	267	114	42

* od 01.08.2018 r.; ** do 30.06.2023 r.

Źródło: Opracowanie własne



Ryc. 10. Liczba złożonych wniosków oraz wydanych decyzji

* od 01.08.2018 r.; ** do 30.06.2023 r.

Źródło: Opracowanie własne

Najwięcej wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczyło zabudowy jednorodzinnej. Każdego roku ich liczba utrzymuje się na podobnym poziomie. Najmniej planowanych inwestycji dotyczyło zabudowy usługowej.

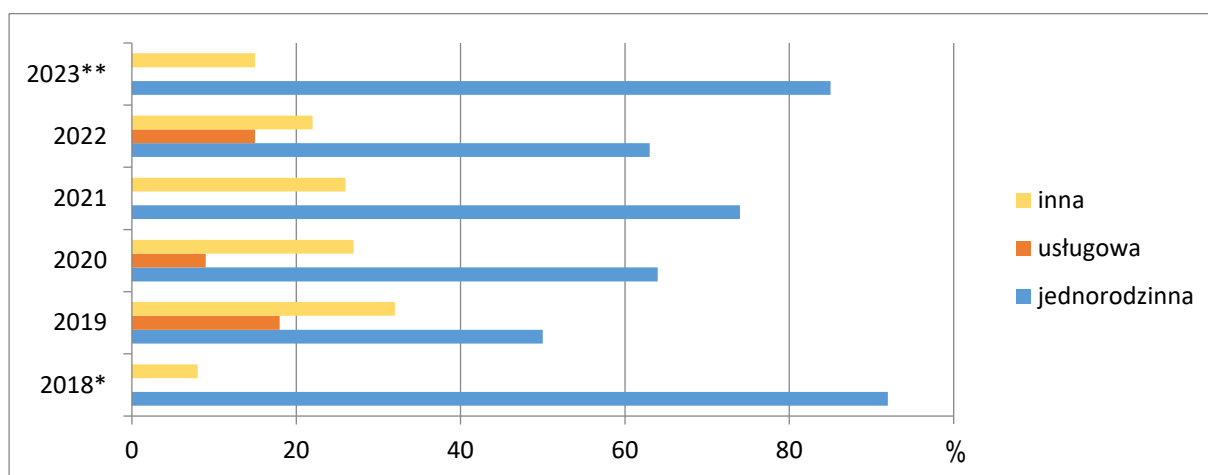
Tab. 10. Wydane decyzje pozytywne o warunkach zabudowy w okresie analizowanym z podziałem na wprowadzane funkcje terenu

	Funkcja jednorodzinna	Funkcja usługowa	Inna funkcja	RAZEM
2018*	11	1	0	12
2019	14	5	9	28
2020	7	1	3	11
2021	17	0	6	23
2022	17	4	6	27
2023**	11	0	2	13
SUMA	77	11	26	114

* od dnia 01.08.2018 r.

** do dnia 30.06.2023 r.

Źródło: Opracowanie własne



Ryc. 11. Udział poszczególnych funkcji w ogóle wydanych decyzji o warunkach zabudowy (pozytywnych)

* od dnia 01.08.2018 r.

** do dnia 30.06.2023 r.

Źródło: Opracowanie własne

Analiza pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy wykazała, że najczęściej wydano ich dla inwestycji znajdujących się w Ostrowie. Znaczna część miejscowości jest pozbawiona miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w wyniku wydanego przez Naczelnego Sądu Administracyjnego wyroku sygn. akt II OSK 2304/15 z dnia 16.05.2017 r., którym unieważniono w całości uchwałę Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 30 marca 2011 r. nr VIII/60/2011 w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego O-1. W pewnym stopniu na zmniejszenie się liczby wniosków o ustalenie warunków zabudowy w obrębie Ostrowo wpłynęło zakończenie aktualnej procedury planistycznej dotyczącej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oznaczonego jako O-1.1.

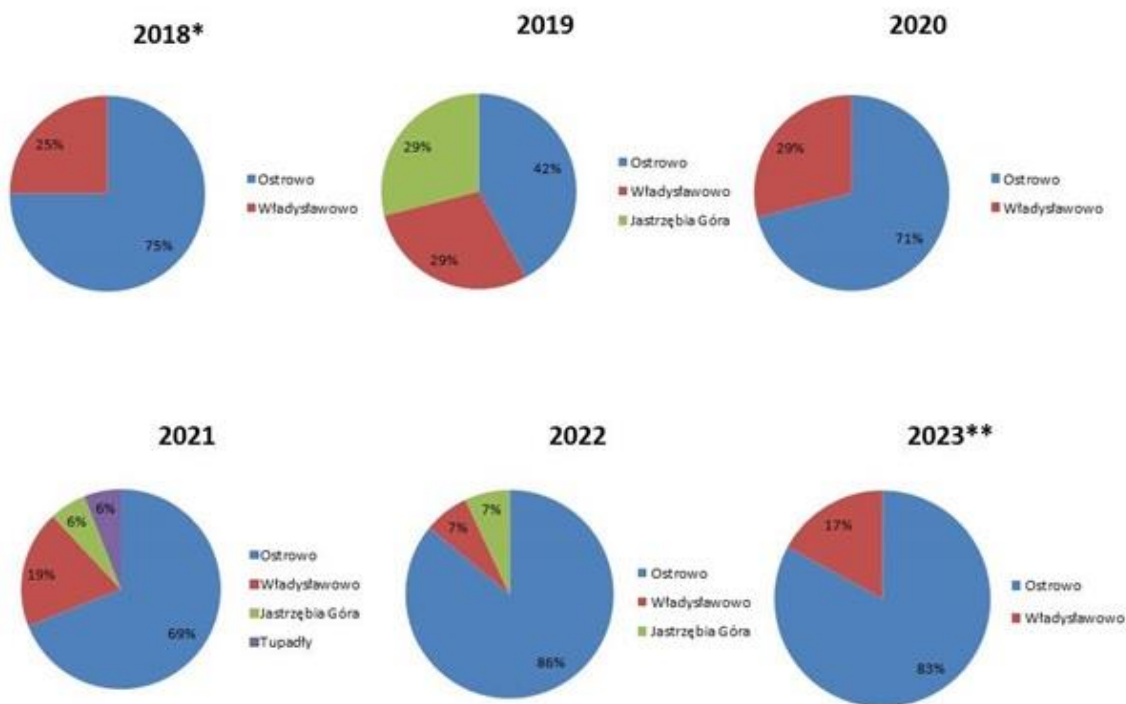
Tab. 11. Wydane decyzje o warunkach zabudowy (pozytywne) w okresie analizowanym- w podziale na miejscowości

Miejscowość	2018*	2019	2020	2021	2022	2023**	Razem
Karwia	0	0	0	0	0	0	0
Ostrowo	9	7	5	11	12	5	49
Jastrzębia Góra	0	5	0	1	1	0	7
Tupadły	0	0	0	1	0	0	1
Rozewie	0	0	0	0	0	0	0
Chłapowo	0	0	0	0	0	0	0
Władysławowo	3	5	2	3	1	1	15
Chałupy	0	0	0	0	0	0	0
SUMA	12	17	7	16	14	6	72

* od 01.08.2018 r.

** do 30.06.2023 r.

Źródło: Opracowanie własne



Ryc. 12. Udział procentowy wydanych decyzji o warunkach zabudowy (pozytywne) z podziałem na poszczególne miejscowości

* od dnia 01.08.2018 r.

** do dnia 30.06.2023 r.

Źródło: Opracowanie własne

W przypadku liczby składanych wniosków o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie zauważono konkretnego trendu. Najniższe ilości składanych tego typu wniosków odnotowano w 2018 i 2023 roku, jednak należy mieć na uwadze, że w analizie uwzględniono jedynie kilka ostatnich miesięcy z 2018 r. oraz pierwsze półrocze 2023 r. W ciągu całego okresu wydano tylko 1 decyzję negatywną. Najwięcej wniosków złożono dla inwestycji położonych w Ostrowie (18) i Władysławowie (10). Najwięcej decyzji pozytywnych wydano dla Ostrowa (12) i Jastrzębiej Góry (6).

Tab. 12. Wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w analizowanym okresie

	Liczba złożonych wniosków	Liczba decyzji pozytywnych	Liczba decyzji odmownych
2018*	2	1	0
2019	9	4	0
2020	9	3	0
2021	17	10	1
2022	7	8	0
2023**	2	0	0
SUMA	46	26	1

** od dnia 01.08.2018 r.

** do dnia 30.06.2023 r.

Źródło: Opracowanie własne

Na mapie poniżej przedstawiono rozmieszczenie obszarowe wydanych decyzji o warunkach zabudowy (zarówno pozytywne, jak i negatywne), co pozwala na wyznaczenie obszarów, dla których sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydaje się niezbędne w pierwszej kolejności. Największą koncentrację obszarową w zakresie wydawanych pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy w stosunku do powierzchni całego obrębu ewidencyjnego odnotowuje się w obrębie Ostrowo. Najwięcej wydanych decyzji administracyjnych odnotowuje się w części wschodniej i zachodniej miejscowości. Wydane w analizowanym okresie decyzje podzielono zgodnie z wprowadzaną funkcją zabudowy w podziale na: zabudowę usług turystycznych, zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniowo-usługową, zabudowę letniskową, zabudowę mieszkaniową oraz inne (obejmujące rozbiórki oraz decyzje wydawane dla celów związanych z legalizacją obiektów budowlanych). W opracowaniu mapowym zostały uwzględnione również decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, natomiast skupiono się na przedstawieniu obszarowym przedsięwzięć związanych z realizacją zabudowy kubaturowej usług publicznych. Pominięto wszelkie decyzje związane z realizacją infrastruktury technicznej z zakresu budowy nowych sieci i przyłączy, które nie wprowadzają zmiany przeznaczenia terenów, a jedynie wpływają na rozwój uzbrojenia obszarów w granicach administracyjnych Gminy Władysławowo.

Następnym etapem analizy było sprawdzenie zgodności funkcji terenów, dla których ustalono przeznaczenie w trybie warunków zabudowy, z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Pozwala to na dokonanie oceny, czy wydane decyzje wpłynęły na naruszenie polityki przestrzennej gminy wyrażonej w tym dokumencie.

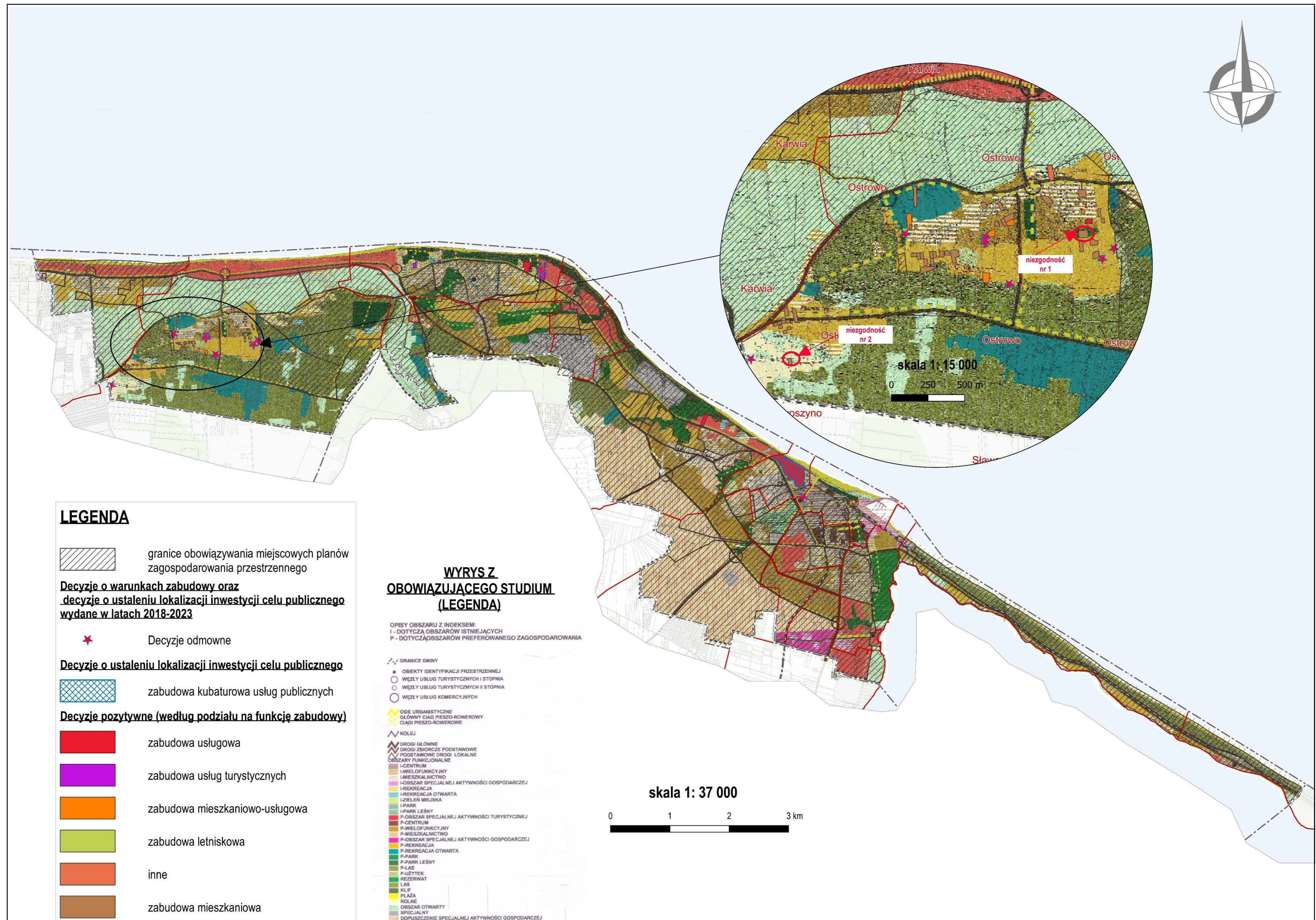
Przeważająca liczba decyzji wydana w obrębie Ostrowo dla zabudowy mieszkaniowej dotyczyła obszarów przeznaczonych w obecnie obowiązującym studium pod tereny rekreacyjne (P-rekreacja). Zgodnie z charakterystyką tego terenu w treści Studium, są to obszary na których możliwa jest lokalizacja różnego typu obiektów rekreacyjnych oraz obiektów usługowych związanych z obsługą rekreacji, a także mieszkalnictwa. Wobec tak definiowanej strefy funkcjonalnej, należy uznać, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne w żaden sposób nie naruszyło ustaleń Studium.

Jednakże, na naruszenie Studium wpływ miało ustalenie przeznaczenia terenu w formie decyzji administracyjnej dla kilku działek ewidencyjnych we wschodniej części miejscowości Ostrowo (działki oznaczone nr ewid. 263/13, 263/14, 263/17, 263/18, 263/19), które położone są w strefie funkcjonalnej określonej jako P-park (funkcja preferowana). Również analogiczna sytuacja nastąpiła w części południowo-zachodniej miejscowości, gdzie wydano warunki zabudowy z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną dla dwóch działek ewidencyjnych (oznaczonych nr ewid. 153/12, 153/13), które położone są w granicach stref funkcjonalnych pn. „Obszary Otwarte” oraz „Rolne”, z jednoznacznie określonym zakazem zabudowy wynikającym z charakterystyki tych terenów wyrażonej w treści Studium.

Następnymi obrębami, w których wydano najwięcej decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do powierzchni obrębu ewidencyjnego są: Jastrzębia Góra, Władysławowo 03 (osiedle Hallerowo) oraz Chłapowo. W obrębach tych brak jest terenów, dla których ustalenie warunków zabudowy miało wpływ na naruszenie ustaleń Studium. W przeważającej części decyzje o warunkach zabudowy zostały wydane dla działek znajdujących się w strefach funkcjonalnych: I- centrum, I- obszar specjalnej aktywności gospodarczej (obręb Władysławowo 03), P- obszar specjalnej aktywności turystycznej (obręb Chłapowo i część obrębu Jastrzębia Góra), I- wielofunkcyjny (obręb Jastrzębia Góra). Według opisu funkcjonalnego, w większości obszary te scharakteryzowane zostały jako tereny o wielofunkcyjnym przeznaczeniu. Wskazać należy, że obszar specjalnej aktywności turystycznej został określony jako teren, dla którego konieczne jest wykonanie planów miejscowych, jak i sporządzenie strategicznych koncepcji zagospodarowania.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powodem do wydania odmowy ustalenia warunków zabudowy / ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego nie może być niezgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Należy jednak jednoznacznie podkreślić, że niezgodności w opisanym wyżej zakresie mają wpływ na dalsze kształtowanie polityki przestrzennej gminy, z uwzględnieniem prawa własności, o czym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Władysławowo wynikające z wydanych decyzji o warunkach zabudowy/ decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego co do zasady następują w sposób skoordynowany i zgodny z polityką przestrzenną określoną w Studium – pomimo braku takiego obowiązku w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy podkreślić, że występujące w badanym okresie niezgodności decyzji o warunkach zabudowy ze studium stanowiły nieliczne wyjątki. Z uwagi na bliskość sąsiadującej zabudowy o tożsamej funkcji, w przyszłych dokumentach planistycznych należy dążyć do określenia jednolitego przeznaczenia terenu, z uwzględnieniem warunków i zasad określonych w wydanych decyzjach administracyjnych.



Ryc. 13. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Władysławowo w latach 2018-2023 na tle obowiązującego Studium w odniesieniu do wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
Źródło: Opracowanie własne

3. Wnioski

3.1. Wnioski z analizy dokumentów planistycznych

W wyniku dokonanej analizy, uwzględniając wnioski poprzedniej analizy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Władysławowo pod kątem oceny zgodności z przepisami odrębnymi, które od czasu opracowania obowiązującego Studium uległy zmianie, a także w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, należy uznać, że dokument wymaga aktualizacji pod kątem dostosowania jego treści do obecnych wymagań określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych. W 2016 r. Gmina podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Od tego czasu trwają prace nad nowym studium. W maju 2023 r. podano do publicznej wiadomości wykaz uwag złożonych przez osoby fizyczne, prawne i jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej do wyłożonego do publicznego wglądu studium. Po wprowadzeniu zmian w projekcie studium wynikających z pozytywnego rozpatrzenia części złożonych uwag, dokument został skierowany do ponownego uzgodnienia przez właściwe organy. Ze względu na wydanie przez Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni postanowienia o odmowie uzgodnienia projektu studium, wprowadzono zmiany w dokumencie i wystąpiono z wnioskiem o kolejne uzgodnienie/zaopiniowanie z tym organem. Postanowienie Dyrektora Urzędu Morskiego wpłynęło poza okresem objętym niniejszą analizą, tj. po 30.06.2023r.

Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w okresie analizowanym, pod kątem zgodności z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pozwala stwierdzić, że w brzmieniu powołanego przepisu nie zaszły na tyle istotne zmiany, by skutkowały one obowiązkiem bądź uzasadnioną koniecznością aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie stwierdza się, że należy dokonać zmian w 13 miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych na podstawie ustawy z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (wymienionych w tab. nr 2 pn. *Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym*). Ustalenia wynikające z opisywanych aktów prawa miejscowego są ogólne oraz nie zawierają obligatoryjnych elementów planu miejscowego, wskazanych przez ustawodawcę w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dodatkowo, z uwagi na treść wydanego wyroku sądowego, należałoby przystąpić do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oznaczonego symbolem T-1, w zakresie w jakim nastąpiło stwierdzenie nieważności uchwały Rady Miejskiej we Władysławowie.

Przeprowadzenie analizy pokrycia obszaru Gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz rozmieszczenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy pozwoliło na wyznaczenie terenów, dla których priorytetowo należałoby sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Takimi obszarami są: część miejscowości Ostrowo oraz część miejscowości Jastrzębia Góra. Brak obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach o dużym ruchu inwestycyjnym, skutkuje koniecznością realizowania nowych zamierzeń budowlanych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, które co do zasady miały stanowić pewnego rodzaju narzędzie tymczasowe, w sytuacji braku planów miejscowych na danym terenie. Tym samym nie mogą one stanowić podstawy skutecznego kształtowania zabudowy, gdyż nie są w stanie wystarczająco ochronić przestrzegania szeroko rozumianych zasad ładu przestrzennego.

Podsumowując, stwierdza się brak aktualności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Władysławowo. Zalecane jest by rozpoczęta procedura sporządzenia nowego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Władysławowo została zakończona w możliwie najkrótszym czasie. Jednocześnie wskazuje się, że stan

zaawansowania procedury planistycznej pozwala na oszacowanie terminu przedstawienia Radzie Miejskiej Władysławowa projektu uchwały (celem podjęcia) w sprawie uchwalenia Studium do końca 2023 roku.

Do sporządzenia zmian wyznacza się przynajmniej 22 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Aktualizację należy przeprowadzić zarówno w planach miejscowych, które zostały uchwalone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (z uwagi na problem ze standardem i stopniem szczegółowości ustaleń wynikających z treści aktów planistycznych w porównaniu do obecnie podejmowanych uchwał), jak i w planach miejscowych uchwalanych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Głównymi przyczynami wskazującymi na konieczność wprowadzenia zmian w obowiązujących planach miejscowych są:

- zmieniająca się dynamika rozwoju inwestycji,
- zmiana standardów i stopnia szczegółowości ustaleń planów miejscowych,
- zmiana wymagań wynikających z aktów prawnych wyższego rzędu (w tym także przepisów wykonawczych),
- powstające rozbieżności sytuacji planistycznej ze stanem faktycznym nieruchomości, wynikająca m.in. z zachodzących zmian w zasobie ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Puckiego oraz ciągłych zmian własnościowych.

Reasumując, stwierdza się, że obowiązujące Studium jest nieaktualne, a rozpoczętą procedurę uchwalenia nowego Studium trzeba zakończyć w możliwie najkrótszym czasie. Natomiast aktualizacji/sporządzeniu z różnych względów powinny zostać poddane przynajmniej 22 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

3.2. Harmonogram dalszych prac planistycznych

Ze względu na zależności pomiędzy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności powinno dążyć się do uchwalenia nowego Studium, które byłoby zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami wykonawczymi do ustawy. Równocześnie należy dokończyć procedury już rozpoczętych planów miejscowych, oraz podejmować prace nad przystąpieniem do sporządzenia kolejnych planów.

Wskazuje się do zmiany/aktualizacji 22 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na czasochłonny przebieg procedury planistycznej, jako również oczekiwanie na zakończenie prac nad nowym Studium, niemożliwym jest ustalenie precyzyjnego harmonogramu sporządzania planów miejscowych, z określeniem dokładnego terminu wykonania dla każdego planu osobno. Należy również wziąć pod uwagę wystąpienie możliwych zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które na koniec pierwszego półrocza 2023 r. znajdują się w końcowej fazie prac legislacyjnych. Dostosowanie sytuacji planistycznej Gminy Władysławowo do nowego systemu planowania przestrzennego, może okazać się czynnikiem decydującym o braku możliwości zrealizowania prac planistycznych w określonej kolejności i zdefiniowanych w jednoznacznych ramach czasowych. Wobec powyższego, harmonogram prac planistycznych ograniczono wyłącznie do wskazania preferowanej kolejności wykonania zmian/aktualizacji planów miejscowych w oparciu o następujące kryteria planistyczne: w pierwszej kolejności powinny zostać sporządzone/zmienione plany, dla których zostały wydane prawomocne wyroki, szczególnie dla terenu w granicach opracowania nieobowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego O-1 obejmującego część miejscowości Ostrowo, następnie zaktualizowane powinny zostać akty prawa miejscowego, które zostały uchwalone na podstawie ustawy z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, w celu doprowadzenia ich do zgodności z obowiązującymi przepisami prawa oraz zachowania pożądanego standardu i szczegółowości ustaleń planistycznych, w dalszej kolejności należy przystąpić do sporządzania nowych planów, które będą odpowiadały na potrzeby mieszkańców i właścicieli działek znajdujących się w granicach Gminy Władysławowo, wyrażane we wnioskach o zmianę planów miejscowych wraz z każdorazowym dokonaniem oceny zasadności proponowanych zmian pod kątem m.in. ich zgodności z zapisami Studium.

Etapowa strategia sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwoli na prowadzenie zrównoważonej i odpowiedzialnej polityki gminy w zakresie planowania przestrzennego oraz sukcesywnie będzie przyczyniała się do poprawy jakości przestrzeni na terenie Gminy.

W zestawieniu zamieszczonym poniżej, pominięto te plany miejscowe, dla których obecnie rozpoczęto już procedurę planistyczną, natomiast wskazano te, które wymagają podjęcia prac projektowych. Kolejność podana w harmonogramie jest wynikiem założeń sformułowanych powyżej.

Tab. 13. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do aktualizacji/zmiany

Lp.	Uchwała zatwierdzająca	Dziennik Urzędowy	Nazwa MPZP	Powierzchnia (ha)
KARWIA				
1.	XX/162/96 z dnia 24.04.1996 r.	Nr 49, poz. 131 z dnia 17.12.1996 r.	W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Karwia Wschód" , położonego w obrębie geodezyjnym Karwi między ulicą Wojska Polskiego, terenami zainwestowania tej wsi, drogą wiejską biegnącą z Karwi do podnóża Kępy Ostrowskiej i terenami łąk i pastwisk.	13,6044
2.	XXI/168/96 z dnia 18.06.1996 r.	Nr 49, poz. 132 z dnia 17.12.1996 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru "Karwia Zachód"	7,363
3.	XXXI/242/97 z dnia 14.05.1997 r.	Nr 33, poz. 102 z dnia 25.08.1997 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Karwi na fragm. dz. nr 64/34	2,8926
4.	VIII/73/2003 z dnia 11.06.2003 r.	Nr 136, poz. 2414 z dnia 05.11.2003 r.	W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 20/34 karta mapy 1 obręb Karwia w mieście Władysławowie	0,7261
5.	LIII/505/2014 z dnia 05.03.2014 r.	poz. 1550 z dnia 16.04.2014 r.	W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego K-1 obszaru pomiędzy ul. Wojska Polskiego, do granic miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Karwia – Wschód”, ul. Lewińskiego oraz zachodniej granicy administracyjnej Gminy Miasta Władysławowo	60,1527
OSTROWO				
6.	XLII/303/2002 z dnia 30.01.2002 r.	Nr 26, poz. 644 z dnia 25.04.2002 r.	W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Władysławowo dla obszaru części działki nr 43/4 k. m. 1 położonej w obrębie geodezyjnym Ostrowo	0,92
7.	V/38/2003 z dnia 26.02.2003 r.	Nr 65, poz. 1004 z dnia 09.05.2003 r.	W sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 75/2, 75/4 i 76/1 położonych przy ul. Sosnowej w miejscowości Ostrowo	0,65
8.			Plan w granicach dawnego O-1	
TUPADŁY				
9.	LI/382/2002 z dnia 10.10.2002 r.	Nr 6, poz. 61 z dnia 06.01.2003 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru działek nr 208/9, 201/4 i 200/4 karta mapy 1 obręb Tupadły	0,8776

10.	VI/66/2007 z dnia 28.03.2007 r.	Nr 127, poz. 2274 z dnia 09.08.2007 r.	W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego T-1	69,4
ROZEWIE				
11.	XXI/169/96 z dnia 18.06.1996 r.	Nr 49, poz. 133 z dnia 17.12.1996 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Rozewie przy ul. Garnizonowej"	21,0707
12.	VI/50/2015 z dnia 25.03.2015 r.	poz. 1589 z dnia 14.05.2015 r.	w sprawie uchwalenia zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Władysławowa, oznaczonego symbolem R-1	10,3374
13.	L/468/2010 z dnia 25.08.2010 r.	Nr 131, poz. 2526 z dnia 27.10.2010 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego R-2 obszaru o powierzchni 72,59 ha., położonego pomiędzy granicą obrębu Rozewie - od strony zachodniej i wschodniej oraz ul. Rozewską - od strony północnej, w miejscowości (obręb) Rozewie, stanowiącego fragment gminy miasta Władysławowo	71,437
CHŁAPOWO				
14.	XX/161/96 z dnia 24.04.1996 r.	Nr 2, poz. 4 z dnia 05.02.1997 r.	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.	7,6736
15.	LI/383/2002 z dnia 10.10.2002 r.	Nr 6, poz. 62 z dnia 10.01.2003 r.	W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działek nr 425/2 i 426/2 karta mapy 6 obręb Chłapowo w mieście Władysławowie	0,8699
16.	LI/384/2002 z dnia 10.10.2002 r.	Nr 6, poz. 63 z dnia 10.01.2003 r.	W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działek nr 25/14, 444, 441, 443 i 440/3 karta mapy 1 obręb Chłapowo w mieście Władysławowie	16,211
17.	XLI/479/2006 z dnia 28.04.2006 r.	Nr 88, poz. 1833 z dnia 18.08.2006 r.	W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działek nr 245/2, 242/1, 242/2, 242/3, 242/5 oraz części działki nr 242/28 karta mapy 3 obręb Chłapowo w mieście Władysławowie	1,0784
18.	XLIV/420 /2010 z dnia 24.02.2010 r.	Nr 78, poz. 1387 z dnia 31.05.2010 r.	W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CHP-7 obszaru pomiędzy: granicą obrębu Rozewie – od strony zachodniej, przedłużeniem ul. Władysławowskiej w kierunku zachodnim, oraz granicą rezerwatu „DOLINA CHŁAPOWSKA” od strony wschodniej, położonego w miejscowości Chłapowo	131,1
WŁADYSŁAWOWO				
19.	XLV/334/2002 z dnia 24.04.2002 r.	Nr 104, poz. 2769	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru	0,2344

		z dnia 31.12.2002 r.	działek geodezyjnych Nr 32/12 i 32/13 we Władysławowie, obręb 3 (przy ul. Brzozowej).	
20.	XLVI/433/2013 z dnia 25.09.2013 r.	poz. 3993 z dnia 19.11.2013 r.	W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WŻ-3 dla obszaru pomiędzy: ul. Gdańską, Droga Chłapowską, drogą do wsi Łebcz i do granic administracyjnych Władysławowa położonego w miejscowości Władysławowo	282,9
21.	LII/495/2014 z dnia 29.01.2014 r.	poz. 1204 z dnia 20.03.2014 r.	W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WS-2 dla obszaru pomiędzy: ul. Gdańską, przedłużeniem Drogi Chłapowskiej ul. Boh. Kaszubskich do granic administracyjnych Władysławowa położony w miejscowości Władysławowo	76,905
22.	VI/64/2007 z dnia 28.03.2007 r.	Nr 134, poz. 2388 z dnia 04.09.2007 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Władysławowa, oznaczony symbolem WT-5	39,078

Źródło: Opracowanie własne

Realizacja zmian/aktualizacji części miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazanych w harmonogramie jest ściśle związana z zakończeniem procedury i uchwaleniem nowego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, w celu wprowadzenia zmian wyrażonych we wnioskach o zmiany planów i dostosowania przeznaczenia terenów do aktualnego stanu istniejącego i prawnego. Dla przykładu można wskazać tereny, określone w obowiązującym Studium jako tereny (Specjalne), które na dzień uchwalenia Studium (2002r.) stanowiły tereny zamknięte wskazane w decyzji Ministra Obrony Narodowej. Obecnie, część tych obszarów utraciła status terenu zamkniętego i stanowi często własność osób fizycznych i prawnych, w wyniku prowadzonego obrotu nieruchomości, a co za tym idzie zmianami własnościowymi.

W harmonogramie prac planistycznych został ujęty miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oznaczony symbolem CHP-7. Należy mieć na względzie, że uchwałą nr LV/956/2022 z dnia 28.09.2022 r. Rada Miejska Władysławowa przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CHP-7.1 w miejscowości Chłapowo w gminie Władysławowo, który de facto obejmuje fragment obszaru obowiązywania planu CHP-7. Mając jednak na uwadze, że zmianami powinien zostać objęty obszar obejmujący kolejne tereny w granicach opracowania CHP- 7, zdecydowano o pozostawieniu poz. nr 18 w harmonogramie prac planistycznych. Zmiany w zakresie ww. planu są niezbędne w celu wprowadzenia zmian wynikających np. z wydanych orzeczeń przez Wojewódzki Sąd Administracyjny stwierdzających w części nieważność wskazanej wyżej uchwały Rady Miejskiej Władysławowa.

Spis tabel:

Tab. 1. Harmonogram działań związanych z opracowaniem nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Władysławowo podejmowanych w analizowanym okresie	4
Tab. 2. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym	6
Tab. 3. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	7
Tab. 4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone i zmienione w trakcie analizowanego okresu	13
Tab. 5. Analiza zmian art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w okresie 02.06.2017 r. -30.06.2023 r.	15
Tab. 6. Liczba wniosków złożonych do Urzędu Miejskiego we Władysławowie o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w okresie 01.08.2018 r.- 30.06.2023 r.- w podziale na poszczególne plany miejscowe	21
Tab. 7. Liczba wniosków złożonych w danym roku do Urzędu Miejskiego we Władysławowie, zgodnych ze Studium- w podziale na poszczególne plany miejscowe	24
Tab. 8. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące w trakcie opracowywania na podstawie podjętych uchwał o przystąpieniu do sporządzania planu w analizowanym okresie	26
Tab. 9. Liczba złożonych wniosków oraz wydanych decyzji	28
Tab. 10. Wydane decyzje pozytywne o warunkach zabudowy w okresie analizowanym z podziałem na wprowadzane funkcje terenu	29
Tab. 11. Wydane decyzje o warunkach zabudowy (pozytywne) w okresie analizowanym- w podziale na miejscowości	30
Tab. 12. Wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w analizowanym okresie	31
Tab. 13. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do aktualizacji/zmiany	36

Spis rycin:

Ryc. 1. Pokrycie planistyczne Gminy Władysławowo	5
Ryc. 2. Schemat rozmieszczenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	13
Ryc. 3. Liczba uchwalonych i zmienionych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w analizowanym okresie, w podziale na poszczególne lata.....	14
Ryc. 4. Schemat rozmieszczenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych i zmienionych w analizowanym okresie.....	14
Ryc. 5. Liczba wniosków złożonych do Urzędu Miejskiego we Władysławowie o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w okresie 01.08.2018 r.- 30.06.2023 r.- w podziale na poszczególne plany miejscowe	22
Ryc. 6. Mapa rozmieszczenia uwag złożonych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w podziale na uwagi wymagające i niewymagające zmiany obowiązującego Studium	23
Ryc. 7. Liczba wniosków o zmianę planu miejscowego niewymagających zmiany obowiązującego Studium złożonych do Urzędu Miejskiego we Władysławowie w okresie 01.08.2018 r.- 30.06.2023 r.- w podziale na plany miejscowe	25
Ryc. 8. Obszary, dla których podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w analizowanym okresie	27
Ryc. 9. Liczba złożonych wniosków oraz wydanych decyzji	28
Ryc. 10. Udział poszczególnych funkcji w ogóle wydanych decyzji o warunkach zabudowy (pozytywnych)	29
Ryc. 11. Udział procentowy wydanych decyzji o warunkach zabudowy (pozytywnych) z podziałem na poszczególne miejscowości	30
Ryc. 12. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Władysławowo w latach 2018-2023 na tle obowiązującego Studium w odniesieniu do wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	33