

UCHWAŁA Nr XXVI/ 373 /2020
RADY MIEJSKIEJ WŁADYSŁAWOWA
z dnia 28 października 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowości Chałupy, oznaczonego symbolem WCH-2.3

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2020, poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020, poz. 293 ze zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr LV/743/2018 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 28.03.2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chałupy, oznaczonego symbolem WCH-2.3

Rada Miejska Władysławowa uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Stwierdza się, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń "Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy miasta Władysławowo", uchwalonego uchwałą Nr XLII/302/02 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 30 stycznia 2002 roku.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chałupy, oznaczonego symbolem WCH-2.3, obejmujący obszar o powierzchni ok. 33,9 ha, położony w granicach sołectwa Chałupy.
3. Granice terenów objętych planem określa załącznik do uchwały nr LV/743/2018 Rady Miejskiej Władysławowo z dnia 28 marca 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chałupy, oznaczonego symbolem WCH-2.3.

§ 2.

1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej - stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej "rysunkiem planu" w skali 1:1000.
2. Integralną częścią uchwały jest:
 - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu;
 - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 3.

1. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:
 - 1) **teren elementarny** – rozumie się przez to fragment obszaru objętego planem wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego sformułowane są ustalenia szczegółowe w odpowiedniej karcie terenu;
 - 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków chyba, że ustalenia w karcie terenu stanowią inaczej. Nieprzekraczalne linie zabudowy określone w planie nie dotyczą następujących elementów bryły budynku:
 - a) w kondygnacji parteru: ganków wejściowych, wiatrolapów, zadaszeń nad wejściami, schodów i pochylni wejściowych do budynku itp.,
 - b) w wyższych kondygnacjach: wykusy, loggii, balkonów i innych podobnych elementów bryły budynku,
 - c) części podziemnych budynków,
 - d) podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,Elementy bryły budynku, wymienione w lit. a) oraz b), mogą przekraczać wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m;
 - 3) **zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu ustalony w planie, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, zasady

tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu; tymczasowe obiekty budowlane nie stanowią zagospodarowania tymczasowego;

- 4) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od najniższej istniejącej rzędnej terenu w obrysie rzutu budynku, do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do kalenicy budynku; ustalenia wysokości zabudowy nie dotyczą elementów budynków takich jak: kominy, urządzenia techniczne, pomieszczenia techniczne typu maszynownie, klimatyzatornie, wentylatornie. Pomieszczenia techniczne nie mogą przekraczać wyznaczonej wysokości o więcej niż 3 metry, jednocześnie powierzchnia pomieszczenia technicznego nie może być większa niż 10% powierzchni niższej kondygnacji, na której się znajduje;
 - 5) **stan istniejący** – stan w chwili uchwalenia planu miejscowego;
 - 6) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 7) **meble uliczne** - wszystkie elementy drobnej architektury miejskiej/gminnej o praktycznych funkcjach dostosowanych do potrzeb i charakteru miejsca, w którym się znajdują, służące użytkownikom terenu i mające wpływ na ogólną estetykę przestrzeni publicznej;
 - 8) **funkcje usług obsługi komunikacji** – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, warsztat, lakiernia, diagnostyka, stacje obsługi samochodów itp.;
 - 9) **tymczasowe obiekty usługowo-handlowe** – należy przez to rozumieć niepołączone trwale z gruntem i nie wymagające pozwolenia na budowę: obiekty wolno stojące takie jak kioski uliczne, pawilony, obiekty sprzedaży ulicznej, obiekty wystawowe, urządzenia rozrywkowe itp.:
 - a) realizowane na określony czas, po upływie którego muszą zostać przeniesione w inne miejsce lub rozebrane,
 - b) przeznaczone do sezonowej obsługi turystów w zakresie usług handlu, gastronomi, rozrywki, rekreacji itp.,
 - c) wykonane zgodnie z wymogami w zakresie gabarytów, stosowanych materiałów, kolorystyki itp. ustalonymi w planie,
- chyba, że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych, zawarte w kartach terenu, stanowią inaczej;
2. Pozostałe pojęcia użyte w niniejszej uchwale zgodne są z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 4.

1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obszary o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stanowiące tereny elementarne.
 - 1) Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem, zawierającym:
 - a) kolejny numer terenu elementarnego,
 - b) przeznaczenie terenu elementarnego.
 - 2) Każdy teren systemu komunikacyjnego jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem, zawierającym:
 - a) kolejny numer terenu,
 - b) oznaczenie literowe systemu komunikacyjnego.

§ 5.

1. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń: ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych, zawarte w kartach terenu. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.
2. Dla terenów elementarnych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
 - 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6.

1. Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granica administracyjna gminy Władysławowo;
- 2) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 4) oznaczenia terenów elementarnych;
- 5) przeznaczenie terenów:
 - a) Up – tereny zabudowy usług publicznych,
 - b) ZL – tereny lasów,
 - c) PL – tereny plaży;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) granica obszaru NATURA 2000 – *Zatoka Pucka i Półwysep Helski* (PLH220032),
 - b) granica Nadmorskiego Park Krajobrazowego;
 - 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) zespół budynków o wartościach historyczno-kulturowych,
 - b) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków;
 - 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 9) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
 - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% tj. raz na sto lat,
 - b) granica obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2% tj. raz na pięćset lat,
 - c) orientacyjne położenie wydm nadmorskich;
 - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) granica pasa technicznego brzegu morskiego,
 - b) graniczna linia ochrony brzegu morskiego,
 - c) granica obszaru mającego status terenu zamkniętego,
 - d) granica morskiej przystani rybackiej;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) KDX – teren ciągu pieszo-jezdnego,
 - b) KX – teren publicznie dostępnego ciągu pieszego,
 - c) E - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
 - d) T - teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu:

 - 1) oznaczenie lokalizacji wejść na plażę wraz z numerem porządkowym wejścia;
 - 2) przejście na plażę w ciągu drogi leśnej.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 7. Przeznaczenie terenów

Przeznaczenie terenów odnoszące się do poszczególnych terenów elementarnych położonych na obszarze objętym planem, zawarto w *Rozdziale 3. Ustalenia szczegółowe – Karty terenu.*

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem przestrzeni publiczną stanowią:

- 1) tereny publicznie dostępnych ciągów pieszych, oznaczonych w planie jako KX;
- 2) tereny plaży, oznaczone w planie jako PL.

2. W obrębie przestrzeni publicznej obowiązuje:

- 1) aranżowanie przestrzeni publicznych w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych, wyposażanie przestrzeni w obiekty niezbędne dla potrzeb użytkowników terenu, takie jak meble uliczne, zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni itp.;
- 2) spójny wzór mebla ulicznego w zakresie stosowanych materiałów, kolorystyki, detalu itp.;
- 3) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. Na terenie objętym planem występują obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody:

- 1) Nadmorski Park Krajobrazowy – cały obszar objęty planem – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Zatoka Pucka i Półwysep Helski” PLH220032 – cały obszar objęty planem, za wyjątkiem fragmentów terenu elementarnego 01.PL, zgodnie z rysunkiem planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W przypadku realizacji nowych nasadzeń dobór zieleni winien odbywać się z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.

3. Dopuszcza się uszczuplenie, korekty istniejącego zasobu zieleni, niezbędne dla potrzeb związanych z realizacją celów publicznych, przy zachowaniu przepisów odrębnych w tym zakresie.

4. Realizując ustalenia planu należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody.

5. W obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów, dla których na granicy terenu obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty lub obszary wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego oraz obiekty nieruchome wpisane do wojewódzkiej albo gminnej ewidencji zabytków.

2. Na obszarze objętym planem znajduje się zespół budynków o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczony odpowiednim symbolem na rysunku planu. Zasady ochrony dla wyżej wymienionych obiektów zostały określone w *Rozdziale 3, w §21, ust. 6 Karty terenu nr 3 dla terenu 20.Up – teren zabudowy usług publicznych*.

3. Na obszarze objętym planem wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, której granicę określono na rysunku planu. W obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków trybie przepisów odrębnych.

4. W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu elementarnego, oznaczonego w planie jako *20.Up – teren zabudowy usług publicznych*, zostały określone w *Rozdziale 3. Ustalenia szczegółowe – Karty terenu*.

§ 12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

1. Cały teren położony jest w pasie technicznym brzegu morskiego, którego granice oznaczono i wskazano na rysunku planu.

2. Na obszarze objętym planem:

- 1) zlokalizowana jest przystań morska *Chatupy I*, której granice oznaczono i wskazano na rysunku planu;

- 2) na podstawie przepisów odrębnych wyznaczono graniczną linię ochrony brzegu morskiego, poza którą nie dopuszcza się cofania linii brzegu morskiego; przebieg linii wskazano i oznaczono na rysunku planu;
- 3) w celu zapewnienia bezpieczeństwa brzegu morskiego w pasie technicznym, w odpowiednich kartach terenu określono minimalny poziom bezpieczeństwa brzegu morskiego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zmianę sposobu użytkowania oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenów wymienionych w ust.1 oraz ust. 2, należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Cały teren objęty planem znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, który obejmuje:
 - 1) tereny położone w granicach obszaru, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, tj. raz na sto lat, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) tereny położone w granicach pasa technicznego brzegu morskiego - gdzie obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.
5. Południowa granica planu pokrywa się z granicą terenu posiadającego status terenu zamkniętego w rozumieniu przepisów odrębnych. Teren zamknięty, którego granicę oznaczono i wskazano na rysunku planu, obejmuje teren linii kolejowej nr 213 relacji Reda – Hel.
6. W granicach terenu, oznaczonego w planie jako 01.PL – tereny plaży oraz terenów 06.ZL i 16.ZL – tereny lasów, wskazano orientacyjne położenie wydm nadmorskich, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
7. Na terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze, udokumentowane zasoby wód podziemnych, obszary osuwania się mas ziemnych, naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych oraz kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

Na obszarze planu nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalenia i podziału na podstawie przepisów odrębnych. W zakresie scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, obowiązują ustalenia szczegółowe dotyczące warunków scalania i podziału nieruchomości, określone w kartach terenów dla poszczególnych terenów elementarnych.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. W granicach publicznie dostępnych ciągów pieszych, oznaczonych w planie jako *KX*, oraz ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego w planie jako *KDX*, dopuszcza się lokalizację sieci gazowych – wymagania z zakresu zagospodarowania w najbliższym otoczeniu sieci gazowych zawierają przepisy odrębne.
2. W sąsiedztwie linii kolejowej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych, określają przepisy odrębne.
3. W granicach terenu elementarnego *21.T – teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja*, znajduje się stacja bazowa telekomunikacyjna telefonii komórkowej. W obrębie terenu wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji przekraczających normy wyznaczone w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.
4. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy a także tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem:
 - 1) infrastruktury technicznej, której budowę, przebudowę, remont dopuszcza się na całym terenie objętym planem, z zastrzeżeniem §15, ust. 6, pkt. 2);
 - 2) tymczasowych obiektów budowlanych wraz z niezbędną infrastrukturą, służących utrzymywaniu czystości, porządku i bezpieczeństwa na plażach oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, których lokalizacje dopuszcza się w terenie oznaczonym w planie jako 01.PL.
Zakaz lokalizacji zabudowy nie dotyczy terenu oznaczonego w planie jako *20.Up – teren zabudowy usług publicznych*.
5. Na terenach, oznaczonych w planie jako *ZL – tereny lasów*, dopuszcza się:
 - 1) lokalizację obiektów i urządzeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących lasów oraz związanych z ochroną brzegu morskiego;
 - 2) budowę, przebudowę oraz remont infrastruktury technicznej nie wymagającej zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Na obszarze planu występuje infrastruktura teleinformatyczna Ministerstwa Obrony Narodowej; wszelkie prace budowlane w sąsiedztwie w/w infrastruktury wymagają zgody właściwego organu wojskowego.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. W obszarze planu układ komunikacyjny tworzą:
 - 1) tereny publicznie dostępnych ciągów pieszych, oznaczone w planie jako *KX*,
 - 2) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego w planie jako *KDX*
- w których samochodowy ruch kołowy dopuszcza się tylko dla służb technicznych, administracji morskiej oraz pojazdów uprzywilejowanych na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zewnętrzny układ komunikacyjny stanowi droga wojewódzka nr 216 relacji Reda-Hel, zlokalizowana poza obszarem objętym planem.
3. Układ komunikacyjny w obszarze planu jest powiązany z układem zewnętrznym poprzez publicznie dostępne ciągi piesze oraz ciąg pieszo-jezdny.
4. Zasady dostępności poszczególnych terenów elementarnych do układu komunikacyjnego zawierają ustalenia dla tych terenów, zawarte w *Rozdziale 3. Ustalenia szczegółowe – Karty terenu*.
5. Na wszystkich terenach układu komunikacyjnego urządzenia techniczne nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi.
6. Obowiązują następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:
 - 1) na całym terenie objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę, remont sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt. 2) jak niżej;
 - 2) na terenach lasów, oznaczonych w planie jako *ZL*, dopuszcza się budowę, przebudowę oraz remont infrastruktury technicznej nie wymagającej zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W granicach obszaru objętego planem przebiega trasa planowanego gazociągu średniego ciśnienia, zwanego dalej „gazociągiem”. Obowiązuje lokalizacja gazociągu w graniach terenów elementarnych, oznaczonych w planie jako *KX* oraz *KDX*, z zachowaniem przepisów odrębnych w tym zakresie.
8. Ustalenia dla pozostałych systemów infrastruktury technicznej dla poszczególnych terenów elementarnych zawarte są w *Rozdziale 3. Ustalenia szczegółowe – Karty terenu*.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenów inny niż dotychczasowy sposób wykorzystania terenu. Ustalenie nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego niezbędnego w trakcie prowadzenia robót budowlanych, zagospodarowania placu budowy lub zaplecza budowy.

§ 17. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały ustalone w *Rozdziale 3. Ustalenia szczegółowe – Karty terenu*.

§ 18. Elementy informacyjne niebędące ustaleniami projektu planu miejscowego

1. W obszarze planu zlokalizowane są wejścia na plaże, które zostały oznaczone na rysunku planu wraz z numerami porządkowymi wejść.
2. Na rysunku planu, w obrębie terenów elementarnych 18.ZL oraz 01.PL, orientacyjnie wskazano przebieg przejścia na plażę w ciągu istniejącej drogi leśnej.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe – Karty terenu

§ 19. Karta terenu nr 1 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chałupy, oznaczonego symbolem WCH-2.3	
1. Symbol terenu: 01.PL	2. Powierzchnia: ok. 11,65 ha
3. Przeznaczenie terenu: teren plaży. 1) dopuszcza się lokalizację, budowę, przebudowę, remont infrastruktury technicznej.	
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie dotyczy.	
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: 1) cały teren położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym – zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) fragment terenu, zgodnie z rysunkiem planu, położony w Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk <i>Zatoka Pucka i Półwysep Helski</i> PLH220032 - zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §9 uchwały.	
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.	
7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się, przy zachowaniu następujących zasad: a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu nie większa niż 150m ² , b) maksymalna wysokość obiektu: 4,0 m; nie dopuszcza się wynoszenia żadnych elementów elewacji ponad najwyższy punkt tymczasowego obiektu usługowo-handlowego, c) kształt dachów – płaskie, z możliwością wykorzystania na funkcję tarasów, ogródków gastronomicznych itp., d) wykonanie obiektu w jednorodnej formie, stylu i charakterze, e) dla wszystkich elewacji obowiązuje: - zachowanie wysokich standardów estetycznych, - stosowanie maksymalnie 3 stonowanych kolorów, spośród kolorów: biały, czarny, szary, beż, brąz, ustalenie dotyczy wszystkich elementów zamocowanych na elewacji, - w materiałach wykończeniowych elewacji wyklucza się stosowanie: płyt budowlanych typu OSB, surowego deskowania, folii, plandek, sidingu itp., f) wszelkie obiekty i urządzenia towarzyszące takie jak: lodówki, grille, wędzarnie itp. należy wbudować w tymczasowy obiekt usługowo-handlowy; 2) urządzenia techniczne: zakaz lokalizacji; 3) zieleni: dopuszcza się; 4) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 8 niniejszej uchwały.	
8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 1) w związku z ustaleniem w §14, ust.4, dla terenu 01.PL nie określa się: nieprzekraczalnej linii zabudowy, maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, kształtu dachu, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, gabarytów pozostałych obiektów; 2) dla tymczasowych obiektów budowlanych wraz z niezbędną infrastrukturą, służących utrzymywaniu czystości, porządku i bezpieczeństwa na plażach, ustala się: a) maksymalną wysokość obiektu do 4 m, b) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy jednego obiektu do 50 m ² .	
9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: 1) w granicach wskazanych na rysunku planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) w granicach wskazanych na rysunku planu występują obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;	

- 3) cały teren elementarny położony w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego – zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w granicach terenu wskazano orientacyjne położenie wydmy nadmorskich, podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 5) minimalny poziom bezpieczeństwa brzegu morskiego, określony zgodnie z przepisami odrębnymi, wynosi 200 lat.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) szerokość frontu działki: dowolna;
- 2) minimalna powierzchnia działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach terenu obowiązuje zakaz zabudowy, ustalenie nie dotyczy lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wraz z niezbędną infrastrukturą, służących utrzymywaniu czystości, porządku i bezpieczeństwa na plażach oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) lokalizacja wszelkich obiektów i urządzeń zgodnie z sezonowym planem zagospodarowania plaż dla gminy Władysławowo, uzgadnianym z właściwym organem administracji morskiej;
- 3) w obrębie terenu elementarnego znajduje się morska przystań rybacka *Chałupy I*, której granice wskazano na rysunku planu - zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §14 uchwały.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna: poprzez dojścia na plażę zlokalizowane w granicach terenów publicznie dostępnych ciągów pieszych oznaczonych w planie jako 25.KX, 29.KX, 31.KX, 33.KX, 35.KX, 37.KX oraz 39.KX;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: w granicach terenu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie ustala się;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie ustala się;
- 9) pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 15 niniejszej uchwały.

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

14. Stawka procentowa służąca do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości terenu: 30%.

§ 20. Karta terenu nr 2	
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chałupy, oznaczonego symbolem WCH-2.3	
<p>1. Symbol terenu: 02.ZL; 03.ZL; 04.ZL; 05.ZL; 06.ZL; 07.ZL; 08.ZL; 09.ZL; 10.ZL; 11.ZL; 12.ZL; 13.ZL; 14.ZL; 15.ZL; 16.ZL; 17.ZL; 18.ZL; 19.ZL;</p>	<p>2. Powierzchnia: 02.ZL – ok. 0,83ha, 03.ZL – ok. 2,21ha, 04.ZL – ok. 1,57ha, 05.ZL – ok. 2,79ha, 06.ZL – ok. 1,06ha, 07.ZL – ok. 2,16ha, 08.ZL – ok. 0,53ha, 09.ZL – ok. 0,58ha, 10.ZL – ok. 0,17ha, 11.ZL – ok. 0,69ha, 12.ZL – ok. 0,08ha, 13.ZL – ok. 0,35ha, 14.ZL – ok. 0,16ha, 15.ZL – ok. 0,44ha, 16.ZL – ok. 0,45ha, 17.ZL – ok. 0,09ha, 18.ZL – ok. 2,66ha, 19.ZL – ok. 3,59ha</p>
<p>3. Przeznaczenie terenu: tereny lasów.</p>	
<p>4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie dotyczy.</p>	
<p>5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) cały teren położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym – zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi; 	

2) cały teren położony w Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk <i>Zatoka Pucka i Półwysep Helski</i> PLH220032 - zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §9 uchwały.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
1) fragmenty terenów 04.ZL, 05.ZL oraz 07.ZL położone są w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków; w granicach strefy obowiązują ustalenia zawarte w §10, ust.3 uchwały.
7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy, na terenie obowiązuje zakaz zabudowy, zgodnie z §14 ust.5 niniejszej uchwały.
9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:
1) w granicach wskazanych na rysunku planu występują obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
2) tereny elementarne położone są w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) w granicach terenów elementarnych 06.ZL i 16.ZL wskazano orientacyjne położenie wydm nadmorskich, podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
4) minimalny poziom bezpieczeństwa brzegu morskiego, określony zgodnie z przepisami odrębnymi, wynosi 200 lat.
10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) szerokość frontu działki: dowolna;
2) minimalna powierzchnia działki: dowolna;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.
11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) na terenie obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń w §14 ust.5 niniejszej uchwały;
2) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §14 uchwały.
12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) obsługa komunikacyjna: poprzez tereny publicznie dostępnych ciągów pieszych, oznaczonych w planie jako KX oraz ciąg pieszo-jezdny, oznaczony w planie jako 23.KDX;
2) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy;
3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
4) odprowadzenie ścieków bytowych: nie dotyczy;
5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: w granicach terenu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w tym zakresie;
6) zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy;
7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy.
13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
14. Stawka procentowa służąca do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości terenu: 30%.

§ 21. Karta terenu nr 3	
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chałupy, oznaczonego symbolem WCH-2.3	
1. Symbol terenu: 20.Up	2. Powierzchnia: ok. 0,19ha
3. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług publicznych;	
1) cały teren przeznaczony jest dla usług publicznych związanych z administracją publiczną, w szczególności dla realizacji celów statutowych właściwego organu administracji morskiej;	
2) dopuszcza się funkcję mieszkalną w części istniejącego budynku wyłącznie dla potrzeb pracowników podmiotu, organu lub instytucji administracji publicznej, którego siedziba znajduje się w granicach terenu;	

- 3) wyklucza się lokalizację obiektów hotelarskich lub innych obiektów hotelarskich z lokalami/pokojami przeznaczonymi pod wynajem krótkoterwały a także wyklucza się lokalizację kempingów albo pól biwakowych;
- 4) wyklucza się funkcje obsługi komunikacji;
- 5) dopuszcza się lokalizację, budowę, przebudowę, remont infrastruktury technicznej.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §8 uchwały.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) teren położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym;
- 2) teren położony w Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk Zatoka Pucka i Półwysep Helski PLH220032;
- 3) zagospodarowanie terenu w granicach obszarów, o których mowa w pkt 1)-2), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącego zasobu zieleni w granicach terenu, jak w stanie istniejącym;
- 5) pozostałe ustalenie zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §9 uchwały.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w obrębie terenu znajduje się zespół budynków o wartościach historyczno-kulturowych: d. budynek mieszkalny wraz z dwoma budynkami gospodarczymi, dla których obowiązuje zachowanie i ochrona historycznych cech takich jak: lokalizacja budynków oraz ich usytuowanie względem siebie w obrębie terenu, bryła, kształt dachu, forma architektoniczna, dyspozycja ścian (tj. ich artykulacja i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych), detal architektoniczny (w tym wielkości i kształt okien oraz podziały stolarki okiennej), kolorystyka i stosowane materiały budowlane;
- 2) dopuszcza się adaptację istniejących budynków do nowych funkcji usługowych a także zmiany związane z przystosowaniem go do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych z zachowaniem zasad ochrony zawartych w pkt.1), przy czym dla dawnego budynku mieszkalnego wyklucza się stosowanie zewnętrznych okładzin ocieplających.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

elewacje budynków, a także posadzki i nawierzchnie, widoczne od strony linii kolejowej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, należy wykonać z zachowaniem wysokich standardów estetycznych.

8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy po obrysie istniejących budynków, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: jak w stanie istniejącym,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: jak w stanie istniejącym,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna: 0, maksymalna: wyznaczona przez istniejące budynki;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: wyznaczona przez istniejące budynki;
- 4) gabaryty pozostałych obiektów: wysokość maksymalnie 7,0m;
- 5) rodzaj i kształt dachu: wyznaczone przez istniejące budynki;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000m²;
- 7) pozostałe ustalenia: obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków w obrębie terenu; dopuszcza się remont, przebudowę budynków istniejących, z zachowaniem zasad ochrony jak w ust.6 niniejszej karty terenu.

9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren położony w pasie technicznym brzegu morskiego – zmianę sposobu użytkowania oraz zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) minimalny poziom bezpieczeństwa brzegu morskiego, określony zgodnie z przepisami odrębnymi, wynosi 200 lat.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

<p>1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) szerokość frontu działki: min. 20m; 2) powierzchnia działki: jak minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych ustalona w ust.8; 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.
<p>11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) w sąsiedztwie linii kolejowej usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych, określają przepisy odrębne; 2) pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §14 uchwały.
<p>12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: z ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego w planie jako 23.KDX; 2) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: jak w stanie istniejącym; 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej; 4) odprowadzenie ścieków bytowych: do kanalizacji sanitarnej; 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej (otwartej lub zamkniętej), w przypadku braku możliwości przyłączenia od kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, z zachowaniem przepisów odrębnych w tym zakresie; 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej; 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy; 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z nieemisyjnych, niskoemisyjnych źródeł indywidualnych; 9) pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §15 uchwały.
<p>13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §16 uchwały.</p>
<p>14. Stawka procentowa służąca do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości terenu: 30%</p>

<p>§ 22. Karta terenu nr 4 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chałupy, oznaczonego symbolem WCH-2.3</p>	
<p>1. Symbol terenu: 21.T</p>	<p>2. Powierzchnia: 21.T – ok. 0,05 ha</p>
<p>3. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dopuszcza się lokalizację, budowę, przebudowę, remont infrastruktury technicznej. 	
<p>4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie dotyczy.</p>	
<p>5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) teren położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym – zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) cały teren położony w Specjalnym Obszar Ochrony Siedlisk <i>Zatoka Pucka i Półwysep Helski</i> PLH220032 - zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §9 uchwały. 	
<p>6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.</p>	
<p>7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.</p>	
<p>8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy; lokalizację infrastruktury technicznej dopuszcza się na całym terenie, przy zachowaniu przepisów odrębnych; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 100%; 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0%; 	

4) intensywność zabudowy: minimalna: 0, maksymalna: 1; 5) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m; 6) gabaryty pozostałych obiektów: maksymalna wysokość masztu - jak w stanie istniejącym; 7) kształt dachu: dowolny; 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna.
9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: 1) teren położony w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) minimalny poziom bezpieczeństwa brzegu morskiego, określony zgodnie z przepisami odrębnymi, wynosi 200 lat.
10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) szerokość frontu działki: dowolna; 2) minimalna powierzchnia działki: dowolna; 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.
11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: 1) w granicach terenu elementarnego znajduje się stacja bazowa telekomunikacyjna telefonii komórkowej; w obrębie terenu wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji przekraczających normy wyznaczone w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku; 2) zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §14 niniejszej uchwały.
12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: 1) obsługa komunikacyjna: poprzez teren publicznie dostępnego ciągu pieszego, oznaczonego w planie jako 35.KX oraz pozostałe ciągi piesze, oznaczone jako w planie jako KX; 2) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy; 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy; 4) odprowadzenie ścieków bytowych: nie dotyczy; 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: w granicach terenu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w tym zakresie; 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej; 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy; 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy; 9) pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §15 uchwały.
13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
14. Stawka procentowa służąca do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości terenu: 30%.

§ 23. Karta terenu nr 5	
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chałupy, oznaczonego symbolem WCH-2.3	
1. Symbol terenu: 22.E	2. Powierzchnia: 22.E – ok. 0,003 ha
3. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka. 1) dopuszcza się lokalizację, budowę, przebudowę, remont infrastruktury technicznej.	
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie dotyczy.	
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: 1) teren położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym – zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) cały teren położony w Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk <i>Zatoka Pucka i Półwysep Helski</i> PLH220032 - zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §9 uchwały.	
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.	
7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.	
8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	

<p>1) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy; lokalizację infrastruktury technicznej dopuszcza się na całym terenie, przy zachowaniu przepisów odrębnych;</p> <p>2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 100%;</p> <p>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0%;</p> <p>4) intensywność zabudowy: minimalna: 0, maksymalna: 1;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m;</p> <p>6) gabaryty pozostałych obiektów: wysokość maksymalna 4,0 m;</p> <p>7) kształt dachu: dowolny;</p> <p>8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna.</p>
<p>9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:</p> <p>1) teren położony w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>2) minimalny poziom bezpieczeństwa brzegu morskiego, określony zgodnie z przepisami odrębnymi, wynosi 200 lat.</p>
<p>10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</p> <p>1) szerokość frontu działki: dowolna;</p> <p>2) minimalna powierzchnia działki: dowolna;</p> <p>3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.</p>
<p>11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §14 niniejszej uchwały.</p>
<p>12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:</p> <p>1) obsługa komunikacyjna: poprzez teren publicznie dostępnego ciągu pieszego, oznaczonego w planie jako 40.KX oraz pozostałe ciągi piesze, oznaczone jako w planie jako KX;</p> <p>2) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy;</p> <p>3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;</p> <p>4) odprowadzenie ścieków bytowych: nie dotyczy;</p> <p>5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: do kanalizacji deszczowej lub w granicach terenu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w tym zakresie;</p> <p>6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;</p> <p>7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;</p> <p>8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;</p> <p>9) pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §15 uchwały.</p>
<p>13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.</p>
<p>14. Stawka procentowa służąca do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości terenu: 30%.</p>

<p>§ 24. Karta terenu nr 6</p> <p>do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chałupy, oznaczonego symbolem WCH-2.3</p>	
<p>1. Symbol terenu: 23.KDX</p>	<p>2. Powierzchnia: ok. 0,15ha</p>
<p>3. Przeznaczenie terenu: teren ciągu pieszo-jezdnego.</p> <p>1) dopuszcza się lokalizację, budowę, przebudowę, remont infrastruktury technicznej.</p>	
<p>4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §8 uchwały.</p>	
<p>5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:</p> <p>1) teren położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym – zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>2) cały teren położony w Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk <i>Zatoka Pucka i Półwysep Helski</i> PLH220032 - zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>3) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §9 uchwały.</p>	

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

fragmenty terenu położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków; w granicach strefy obowiązują ustalenia zawarte w §10, ust.3 uchwały.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 3) zieleni: dopuszcza się;
- 4) pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §8.

8. Parametry oraz wyposażenie drogi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach min. 12,5mx12,5m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: dowolny;
- 3) elementy wyposażenia: według potrzeb zarządcy terenu; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) w granicach wskazanych na rysunku planu występują obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 2) tereny elementarne położone są w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) minimalny poziom bezpieczeństwa brzegu morskiego, określony zgodnie z przepisami odrębnymi, wynosi 200 lat.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) szerokość frontu działki: nie dotyczy;
- 2) powierzchnia działki: nie dotyczy;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §14 uchwały.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: nie dotyczy;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach terenu; pozostałe ustalenia zgodnie z §15, ust.11 uchwały;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §15 uchwały.

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz zagospodarowania tymczasowego.

14. Stawka procentowa służąca do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości terenu: 30%.

§ 25. Karta terenu nr 7 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chałupy, oznaczonego symbolem WCH-2.3	
1. Symbol terenu: 24.KX; 25.KX; 26.KX; 28.KX; 27.KX; 29.KX; 30.KX; 31.KX; 32.KX; 33.KX; 34.KX; 35.KX; 36.KX; 37.KX; 38.KX; 39.KX; 40.KX;	2. Powierzchnia: 24.KX – ok.0,11ha; 25.KX – ok.0,08ha; 26.KX – ok.0,14ha; 27.KX – ok.0,03ha; 28.KX – ok.0,12ha; 29.KX – ok.0,06ha; 30.KX – ok.0,06ha; 31.KX – ok. 0,05ha; 32.KX – ok.0,07ha; 33.KX – ok.0,03ha; 34.KX - ok.0,03ha; 35.KX – ok.0,03ha; 36.KX – ok.0,05ha; 37.KX – ok.0,04ha; 38.KX – 0,03ha; 39.KX – ok.0,04ha; 40.KX – ok.0,47ha;
3. Przeznaczenie terenu: teren publicznie dostępnego ciągu pieszego; 1) dopuszcza się samochodowy ruch kołowy tylko dla służb technicznych, administracji morskiej oraz pojazdów uprzywilejowanych na podstawie przepisów odrębnych; 2) dopuszcza się lokalizację, budowę, przebudowę, remont infrastruktury technicznej.	
4. Parametry oraz wyposażenie: 1) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 4,5 m lub zgodnie z rysunkiem planu; 2) przekrój: dowolny; 3) pozostałe: dopuszcza się lokalizację, budowę, przebudowę, remont infrastruktury technicznej.	
5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie dotyczy.	
6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: 1) teren położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym – zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) cały teren położony w Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk <i>Zatoka Pucka i Półwysep Helski</i> PLH220032 - zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §9 uchwały.	
7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: 1) fragmenty terenów 26.KX oraz 27.KX położone są w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków; w granicach strefy obowiązują ustalenia zawarte w §10, ust.3 uchwały.	
8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji; 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się; 3) zieleni: dopuszcza się; 4) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 8 niniejszej uchwały.	
9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: 1) w granicach wskazanych na rysunku planu występują obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat; 2) teren położony w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) minimalny poziom bezpieczeństwa brzegu morskiego, określony zgodnie z przepisami odrębnymi, wynosi 200 lat.	
10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) szerokość frontu działki: dowolna; 2) minimalna powierzchnia działki: dowolna; 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.	
11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: 1) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w graniach terenu 27.KX nie może powodować utrudnień lub uniemożliwiać realizacji zadań statutowych organom administracji morskiej; 2) zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §14 niniejszej uchwały.	
12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	

- | |
|---|
| 1) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
2) odprowadzenie ścieków bytowych: nie dotyczy;
3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: w granicach terenu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w tym zakresie;
4) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
5) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
6) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
7) pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §15 uchwały. |
|---|

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
--

14. Stawka procentowa służąca do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości terenu: 30%.
--

Rozdział 4. Ustalenia końcowe.

§ 26.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Władysławowa.

§ 27.

Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Władysławowa, oznaczony symbolem WCH-2, podjęty uchwałą nr XXXVIII/445/2006 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 25 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 59, poz. 1212), w części odnoszącej się do terenu objętego niniejszym planem.

§ 28.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

UZASADNIENIE

do uchwały nr XXV/373/2020 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 28 października 2020r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chałupy, oznaczonego symbolem WCH-2.3

1. Podstawa sporządzenia planu

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały nr LV/743/2018 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 28.03.2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chałupy, oznaczonego symbolem WCH-2.3.

Na całym obszarze, który został objęty przystąpieniem do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WCH-2.3, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Władysławowa, oznaczony symbolem WCH-2, podjęty uchwałą nr XXXVIII/445/2006 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 25 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 59, poz. 1212).

2. Cel sporządzenia planu

Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu jest umożliwienie realizacji inwestycji polegającej na budowie gazociągu średniego ciśnienia, na trasie od Władysławowa do Chałup, dzięki czemu możliwe będzie zgazyfikowanie miejscowości Chałupy. Drugim celem jest korekta granic ciągów pieszych (KX) wyznaczonych w obowiązującym planie WCH-2, polegająca na wyznaczeniu nowego ich przebiegu w oparciu o rzeczywiste użytkowanie w terenie. Umożliwi to w przyszłości zagospodarowanie dojść na plażę i wyposażenie w infrastrukturę techniczną, oświetlenie, obiekty małej architektury itp. Trzecim celem jest stworzenie korytarza infrastrukturalnego w postaci szerokiego na 4,5 m publicznie dostępnego ciągu pieszego, w którym docelowo ma przebiegać liniowa infrastruktura techniczna (elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, teletechniczna, gazowa itd.) łącząca miejscowość Chałupy z miastem Władysławowo. Obowiązujący plan WCH-2 wymaga także zaktualizowania w zakresie dotyczącym przepisów powszechnie obowiązującego prawa, przede wszystkim:

- prawa wodnego z uwagi na wyznaczenie nowych granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- prawa ochrony środowiska, w tym przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- prawa z zakresu ochrony przyrody, w tym uwzględnienie ograniczeń i zakazów obowiązujących na obszarach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego oraz NATURA 2000.

3. Istniejące zagospodarowanie terenu

Obszar wskazany do sporządzenia planu miejscowego obejmuje fragment sołectwa Chałupy tj. tereny położone na północ od linii kolejowej. Wschodnia granica planu pokrywa się z granicą administracyjną gminy Władysławowo, natomiast zachodnia granicy stanowi fragment granicy administracyjnej miasta Władysławowa. W stanie istniejącym obszar objęty planem stanowią lasy Nadmorskiego Parku Krajobrazowego oraz tereny plaży. W bliskim sąsiedztwie linii kolejowej w zachodniej części planu zlokalizowana jest zabudowa związana z administracją publiczną – siedziba terenowego oddziału Urzędu Morskiego (Obchód Ochrony Wybrzeża). W centralnej części obszaru, na wzniesieniu w otoczeniu lasu, znajduje się stacja bazowa telefonii komórkowej. Komunikacyjnie powiązanie z układem zewnętrznym zapewniają ciągi piesze przecinające tereny leśne w układzie równoleżnikowym oraz południkowym. Te drugie stanowią dojścia na plażę. Szerokości istniejących duktów leśnych zapewniają możliwość poruszania się pojazdów uprzywilejowanych oraz służbom technicznym administracji morskiej, a dostęp do kompleksu leśnego z drogi publicznej odbywa się poprzez przejazd kolejowy na wysokości stacji Chałupy (poza obszarem planu).

Na przedmiotowym obszarze przebiega infrastruktura techniczna w postaci kabli telekomunikacyjnych oraz kabli elektroenergetycznych. Trasa przewodów została wyznaczona w ciągu istniejących ścieżek leśnych. Uwarunkowania obszaru objętego planem:

1. Teren położony na północ od linii kolejowej nr 213 relacji Reda – Hel, obejmujący tereny kompleksu leśnego w graniach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego oraz plaży.
2. Teren nie jest zabudowany, poza istniejącymi budynkami: mieszkalnym oraz gospodarczymi, terenowego oddziału Urzędu Morskiego w południowej części obszaru.
3. Występują prawne formy ochrony przyrody:
 - Obszar Natura 2000 „Zatoka Pucka i Półwysep Helski” (PLH220032),
 - Nadmorski Park Krajobrazowy wraz z otuliną.

4. Teren przewidziany do objęcia planem miejscowym znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, składającego się z pasa technicznego i pasa ochronnego.

5. Teren objęty planem leży w granicach obszarów zagrożonych powodzią, w tym terenów szczególnie zagrożonych powodzią.

6. Na terenie objętym przedmiotowym przystąpieniem do planu nie występują obiekty wpisane do ewidencji zabytków ani nie występują obiekty oraz obszary ujęte w rejestrze zabytków województwa pomorskiego; teren znajduje się poza strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

4. Rozwiązania przyjęte w planie

W niniejszym rozdziale przedstawiono rozwiązania planistyczne przyjęte dla poszczególnych terenów, w stosunku do których zaistniała potrzeba uzasadnienia.

Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego WCH-2.3 ustala następujące funkcje terenów:

- zabudowy usług publicznych,
- lasów,
- plaży,
- tereny komunikacji: publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, ogólnodostępnego ciągu pieszo jezdnego,
- infrastruktury technicznej: elektroenergetyka oraz telekomunikacja.

W terenie 01.PL - tereny plaży, ustalono zakaz lokalizacji zabudowy w rozumieniu zabudowy stałej, który nie obejmuje: tymczasowych obiektów budowlanych wraz z niezbędną infrastrukturą – w postaci obiektów służących utrzymywaniu czystości, porządku i bezpieczeństwa na plażach oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych. Zapisy te dają możliwość racjonalnego i bezpiecznego wykorzystywania plaż w okresie letnim dla celów wypoczynkowych. Jako, że na tym terenie nie dopuszcza się stałej zabudowy kubaturowej w karcie terenu w *Zasadach kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu* odstąpiono od wyznaczania takich parametrów jak: nieprzekraczalna linia zabudowy, maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, intensywności zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, kształtu dachu, ponieważ obiekty o charakterze tymczasowym, nie powinny stanowić wyznacznika cech, które następnie stworzą podstawę do ustalania parametrów kolejnych inwestycji. W związku z powyższym dla tymczasowych obiektów budowlanych ustalono tylko maksymalną wysokość obiektu oraz maksymalną wielkość powierzchni zabudowy obiektu. W przypadku tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, poza wysokością i powierzchnią zabudowy, wprowadzono ustalenia dotyczące wizualnej strony obiektów w zakresie dopuszczalnej kolorystyki, stosowanych materiałów itp. w celu kształtowania spójnej i estetycznej przestrzeni publicznej, jaką niewątpliwie stanowią tereny plaży.

W terenach ZL, które stanowią obszar lasu, ustalono zakaz zabudowy, które nie dotyczy: a) lokalizacji obiektów i urządzeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących lasów oraz związanych z ochroną brzegu morskiego, b) budowy, przebudowy oraz remontu infrastruktury technicznej nie wymagającej zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, zgodnie z przepisami odrębnymi. Tereny nie są przeznaczone pod zabudowę dlatego nie ustalano w karcie terenu zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

W przypadku terenu przeznaczonego pod zabudowę, oznaczonego w planie jako 20.Up –teren zabudowy usług publicznych, z uwagi na walory historyczno-kulturowe usytuowanych obiektów, ustalone parametry i wskaźniki zabudowy ograniczono do zachowania stanu istniejącego w tym zakresie. Nie dopuszczono zatem możliwości rozbudowy ani nadbudowy istniejących budynków, wskazując jednocześnie na zachowanie usytuowania budynków względem siebie w obrębie terenu a także formy, bryły budynków, rozmieszczenia stolarki okiennej oraz drzwiowej itd. Szczegółowe zasady ochrony zawarto w odpowiedniej Karcie Terenu. Wykluczono także lokalizację nowych budynków w obrębie terenu.

5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2-4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1945 ze zm.), uwzględniając:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe – w obszarze objętym planem nie wyznaczono nowych terenów pod zabudowę natomiast dla istniejącej zabudowy w granicach terenu 20.Up określono wskaźniki i parametry urbanistyczne uwzględniając walory architektoniczne budynków a także walory krajobrazowe otaczającej przestrzeni; ponadto wymagania ładu przestrzennego są spełnione poprzez utrzymanie zakazu zabudowy kubaturowej stałej na terenach leśnych i plażach oraz poprzez regulację ciągów komunikacyjnych, sankcjonując ich rzeczywisty przebieg w terenie.

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu zostały zawarte w ustaleniach ogólnych w §9 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu, są to m.in.:

2. W przypadku realizacji nowych nasadzeń dobór zieleni winien odbywać się z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.

3. Dopuszcza się uszczuplenie, korekty istniejącego zasobu zieleni, niezbędne dla potrzeb związanych z realizacją celów publicznych, przy zachowaniu przepisów odrębnych w tym zakresie.

4. Realizując ustalenia planu należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody.

Na terenie planu występują formy ochrony przyrody w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, takie jak: Nadmorski Park Krajobrazowy oraz Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski PLH220032. W granicach opracowania planu znajdują się grunty leśne, których fragmenty w planie przeznaczone są pod funkcję publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych. W celu uregulowania przebiegów ciągów pieszych, które we fragmentach przechodzą przez części leśne wymagane jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W związku z powyższym podjęto procedurę zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, zgodnie z wymogami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Z uwagi na występowanie na obszarze planu terenów leśnych na gruntach Skarbu Państwa a także gruntach prywatnych, uzyskano stosowne zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, odpowiednio Decyzją Ministra Środowiska DL-NL.4130.123.2019.KB z dnia 03.08.2020r. grunty o pow. 0,7314ha oraz Decyzją Marszałka Województwa Pomorskiego znak WBG-OGR.404.39.2019.AS.2 z dnia 29 sierpnia 2019r. grunty o pow. 0,1009ha. W granicach opracowania planu nie znajdują się grunty rolne wymagające ochrony, toteż nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują obiekty nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego oraz obiekty wpisane do wojewódzkiej albo gminnej ewidencji zabytków, jak również nie występują dobra kultury współczesnej. W obszarze objętym planem ujawniono strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, w obrębie której ustalono ograniczenia dla możliwości realizacji inwestycji. Odpowiednie zapisy zawarte są w ustaleniach ogólnych uchwały.

Natomiast w obrębie terenu 20.Up znajduje się zespół budynków o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczony odpowiednim symbolem na rysunku planu. Zasady ochrony dla wyżej wymienionych obiektów zostały określone w ustaleniach szczegółowych, zawartych w Rozdziale 3. Ustalenia szczegółowe – Karty terenu:

1) w obrębie terenu znajduje się zespół budynków o wartościach kulturowych: d. budynek mieszkalny wraz z dwoma budynkami gospodarczymi, dla których obowiązuje zachowanie i ochrona historycznych cech takich jak: lokalizacja budynków oraz ich usytuowanie względem siebie w obrębie działki, bryła, kształt dachu, forma architektoniczna, dyspozycja ścian (tj. ich artykulacja i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych), detal architektoniczny (w tym wielkości i kształt okien oraz podziały stolarki okiennej), kolorystyka i stosowane materiały budowlane;

2) dopuszcza się adaptację istniejących budynków do nowych funkcji usługowych a także zmiany związane z przystosowaniem go do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, z zachowaniem zasad ochrony zawartych w pkt.1), przy czym dla budynku mieszkalnego wyklucza się stosowanie zewnętrznych okładzin ocieplających.

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony miejscowy plan nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Plan nie przewiduje lokalizacji nowej zabudowy stałej przeznaczonej na długotrwały pobyt ludzi, teren objęty planem to głównie las i plaża, w których ustalono jedynie lokalizacje ciągów

komunikacyjnych. Stąd w planie nie wprowadzono zasad ochrony przeciwpowodziowej, gdyż na terenie plaż położonych w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dopuszczono jedynie tymczasowe obiekty budowlane oraz tymczasowe obiekty usługowo-handlowe.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione w zapisach o zagospodarowaniu przestrzeni publicznych, do których wliczają się ciągi komunikacyjne: „zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych”;

5) walory ekonomiczne przestrzeni – celem sporządzenia planu jest umożliwienie realizacji gazociągu średniego ciśnienia oraz regulacja ciągów pieszych. W wyniku przeprowadzonej procedury planistycznej będzie możliwa budowa gazociągu, co przyczyni się do wzrostu wpływów do budżetu z tytułu podatków od budowli. Plan umożliwia także realizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych na terenach plaż, co niewątpliwie zwiększy atrakcyjność miejsca dla przybywających w okresie letnim turystów i przyczyni się do zwiększenia dochodów z tytułu dzierżawy nieruchomości. Jednocześnie budowa gazociągu umożliwi zgazyfikowanie miejscowości Chalupy, co przyczyni się do podniesienia komfortu życia mieszkańców i warunków pobytowych dla wynajmujących kwatery w celach turystycznych;

6) prawo własności – zdecydowana większość terenu objętego planem (za wyjątkiem kilku nieruchomości w zachodniej oraz wschodniej części planu) stanowi własność Skarbu Państwa; w związku z aktualnym użytkowaniem terenu (grunty położone w obrębie kompleksu leśnego Nadmorskiego Parku Krajobrazowego oraz plaż nadmorskich) struktura władania gruntami nie miała decydującego znaczenia przy ustalaniu granic terenów o różnym przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenu;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – wymogi w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uzgodnienie projektu planu z organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeby interesu publicznego – podczas sporządzania plan miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną tworzą tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, tereny plaży dla których zawarto ustalenia w §8 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:

2. W obrębie przestrzeni publicznej obowiązuje:

- 1) aranżowanie przestrzeni publicznych w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych, wyposażanie przestrzeni w obiekty niezbędne dla potrzeb użytkowników terenu, takie jak meble uliczne, zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni itp.;*
- 2) spójny wzór mebla ulicznego w zakresie stosowanych materiałów, kolorystyki, detalu itp.;*
- 3) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych.*

Ponadto plan umożliwi realizację gazociągu średniego ciśnienia m.in. do Chalup, dzięki czemu powstanie możliwość zgazyfikowania miejscowości, co spełnia potrzeby interesu publicznego;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan w swoich granicach nie zakłada możliwości realizacji nowej zabudowy stałej, w związku z powyższym dostęp do sieci szerokopasmowych na terenie planu nie musi być zapewniony. Teren objęty planem stanowi łącznik lądowy pomiędzy miastem Władysławowo (gminą Władysławowo) a dalszą częścią półwyspu Helskiego. Dlatego ciągi komunikacyjne wschód-zachód mają stanowić korytarze infrastrukturalne, w których docelowo ma przebiegać liniowa infrastruktura techniczna. Stąd w karatach terenu dopuszczono „lokalizację, budowę, przebudowę, remont infrastruktury technicznej”;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – po przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu w prasie miejscowej (Gazeta Wyborcza w dniu 09.04.2018 r.), w Biuletynie Informacji Publicznej (w dniu 10.04.2018 r.) oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego (w dniu 09.04.2018 r.) zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków (do dnia 30.04.2018 r.). W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Władysławowa wpłynął jeden wniosek do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko; do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Władysławowa oznaczonego symbolem WCH-2.3,

wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 21.08.2020r. do 18.09.2020r. z terminem składania uwag do 02.10.2020r., nie wpłynęły żadne uwagi.

11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony miejscowy plan zagospodarowania nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, istniejąca zabudowa jest zaopatrywana w wodę ze zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej funkcjonującej w obrębie miejscowości.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W stosunku do obowiązującego planu WCH-2, przedmiotowy plan WCH-2.3 wprowadza nowe tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (E) oraz telekomunikacja (T), które obejmują już istniejące obiekty techniczne, poza tym plan nie wprowadza nowych funkcji, a jedynie reguluje ich granice. W planie uwzględniono wymagania ład przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – plan nie zmienia funkcji terenu ustalonych w obowiązującym planie, a tereny objęte planem nie są przeznaczone pod zabudowę (za wyjątkiem zespołu budynków Urzędu Morskiego, którego obsługa komunikacyjna jest zapewniona poprzez istniejący ciąg pieszo-jezdny). Nie zachodzi więc konieczność wyznaczania nowych dróg, czyli spełniona zostaje zasada minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan nie przeznaczają terenów pod budownictwo mieszkaniowe więc nie było konieczności przeanalizowania lokalizacji pod kątem wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu przez potencjalnych mieszkańców;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – wyznaczone w planie tereny komunikacyjne, zapewniają optymalny dostęp do terenu zarówno pieszym jak i rowerzystom.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 2019, poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – w planie nie wyznaczono terenów pod lokalizację nowej zabudowy, gdyż obszar objęty planem znajduje się poza zwartą zabudową miejscowości Chałupy i obejmuje kompleksy leśne oraz tereny plaż, gdzie ustalono zakaz zabudowy.

6. 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

Zgodnie z Art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia planu miejscowego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny aktualności studium i planów miejscowych, stanowiącej załącznik do uchwały nr LXI/829/2018 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 10 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności "Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Władysławowo" zatwierdzonego uchwałą nr XLII/302/02 z dnia 30 stycznia 2002 roku Rady Miejskiej we Władysławowie i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Władysławowo.

7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2020, poz. 713), jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

- podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

Budowa dróg

Na terenie objętym planem WCH-2.3 nie przewiduje się rozbudowy układu dróg publicznych. Przewiduje się natomiast regulację publicznie dostępnych ciągów pieszych oraz ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego wraz z ich urządzeniem.

Uzbrojenie terenu

Ze względu na nie wprowadzanie względem obowiązującego planu nowych terenów inwestycyjnych nie przewiduje się rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w związku z realizacją ustaleń planu w zakresie zadań własnych gminy.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na obszarze objętym planem WCH-2.3 rozbudowa systemów infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy może nastąpić jedynie w związku z urządzeniem ciągów komunikacyjnych. Ewentualna rozbudowa linii elektroenergetycznych na potrzeby zaopatrzenia w energię terenu objętego planem będzie realizowana w zależności od potrzeb, przez przedsiębiorstwo posiadające stosowną koncesję. Budowa gazociągu średniego ciśnienia będzie finansowana ze środków własnych Inwestora realizującego przedsięwzięcie.

Wpływy do budżetu gminy

Z tytułu realizacji ustaleń planu mogą wystąpić dodatkowe wpływy do budżetu Gminy Władysławowo z tytułu podatków od wartości budowli. Zatem zlokalizowanie gazociągu wraz z niezbędną infrastrukturą w obszarze objętym zmianą planu skutkować będzie dodatkowymi wpływami do budżetu gminy. Podstawą opodatkowania budowli lub ich części zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych, jest wartość ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego.

8. Zgodność z ustaleniami Studium

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Władysławowo, przyjętego uchwałą Nr XLII/302/02 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 30 stycznia 2002 roku, obszar gminy podzielono na strefy strukturalne, służące określeniu ogólnych założeń dotyczących możliwości przeznaczenia terenów na różne funkcje oraz standardu i sposobu zainwestowania.

Obszar objęty analizą położony jest w strefie strukturalnej *Półwysep Helski*.

Według przyjętych w dokumencie studium kryteriów charakteryzowania stref, w ramach stref strukturalnych wydzielono strefy zagospodarowania, przedstawione na mapie pt. POLITYKA PRZESTRZENNA - STREFY FUNKCJONALNE. Obszar objęty analizą położony jest w strefie zagospodarowania *Półwysep Helski* dla której określono, co następuje:

„obszar preferowany do zagospodarowania ekstensywnego (1.d) - brak terenu pod zabudowę; konieczne opracowanie planu miejscowego (2.d). Poza terenem istniejącej zabudowy, docelowo ograniczone zagospodarowanie turystyczne (ograniczona liczba obiektów, wysoki standard wyposażenia) (3.a). Konieczne zagospodarowanie ochronne przejść na plaże (ścieżek, ławek, śmietniczek, sanitariatów) oraz możliwa lokalizacja usług bez rozszerzania zasięgu trwałej zabudowy. Proponowane powołanie użytku ekologicznego "Każa" przy wschodniej granicy gminy”.

Strefy zagospodarowania zostały podzielone na obszary funkcjonalne (mapa pt. POLITYKA PRZESTRZENNA): istniejące (I) oraz preferowane do przeznaczenia na określoną funkcję (P). Dla obszaru objętego analizą w studium wyznaczono następujące obszary funkcjonalne:

LAS: zagospodarowanie zgodnie z przepisami dotyczącymi lasów ochronnych możliwe dolesienia lub dopuszczenie sukcesji;

PLAŻA, OBSZAR OTWARTY: przydatność określona w bazie danych jednostek przyrodniczych, ustalenia ochrony szczegółowo opisane w uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego. Wykluczenie zabudowy kubaturowej i siedliskowej na terenach rolnych oraz na terenach otwartych.

Zgodnie z celem opracowania planu przedstawionym w pkt. 1 należy przyjąć, że przewidywane rozwiązania wprowadzone w planie WCH-2.3 są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Władysławowo.