

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Władysławowo, oznaczonego symbolem WŻ-1.3

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały nr II/39/2024 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 29 maja 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Władysławowa, oznaczonego symbolem WŻ-1.3.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego WŻ-1.3 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Władysławowo, przyjętego uchwałą nr LXXVI/1190/2024 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 10 stycznia 2024 r.

Projekt planu miejscowego obejmuje fragmentu centralnej części miasta Władysławowa, zlokalizowaną wzdłuż drogi powiatowej ul. Żwirowej. Teren opracowania od południa ograniczony jest pasem drogi publicznej, od północy istniejącą zabudową szeregową, od wschodu istniejącym kompleksem sportowo-rekreacyjnym, od zachodu niezabudowaną działką rolną. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu. Przedmiotowy teren zajmuje obszar o powierzchni ok. 0,91 ha. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego WŻ-1 dla obszaru pomiędzy Drogą Chłapowską, ul. Sucharskiego, Aleją Żeromskiego, ul. Błękitnej Armii oraz terenami kolejowymi od strony wschodniej położonego w miejscowości Władysławowo (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 16 kwietnia 2014 r. poz. 1549).

Przeważająca część terenu objętego planem miejscowym została przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług. Pozwoli to na późniejszą realizację zamierzenia budowlanego związanego z powstaniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z wykorzystaniem na cele społeczne, jako realizacja podstawowych obowiązków gminy, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), stanowiącym, że tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Stworzenie warunków planistycznych pod realizację ww. celu, wpisuje się w ustalenia Strategii Rozwoju Gminy Władysławowo do roku 2030 gdzie wskazano, iż jednym z kierunków działań podejmowanych dla osiągnięcia *Celu strategicznego 3: Zadowoleni Mieszkańcy*, jest wsparcie budownictwa mieszkaniowego, w tym mieszkań na wynajem oraz mieszkalnictwa społecznego w poszanowaniu środowiska przyrodniczego zgodnie z dokumentami planistycznymi gminy. Oprócz terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wydzielono obszar o klasie przeznaczenia terenu 1KDZ przeznaczony pod teren drogi zbiorczej, zapewniający powiązanie wewnętrznego układu komunikacji z układem zewnętrznym.

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. 2024 poz. 1130 ze zm.), uwzględniając:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1) i pkt 2))

Sporządzony plan miejscowy wyżej wymienione wymagania realizuje m.in. poprzez : ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy kształtujących układ urbanistyczny oraz ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy: maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, rodzaju i geometrii dachów, wskaźników miejsc parkingowych. Ponadto, w ustaleniach ogólnych określono zasady dostosowania form zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz w zakresie kolorystyki na terenie przeznaczonym w planie jako MW-U- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz teren zabudowy usługowej, poprzez:

- 1) *wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień itp., dopuszcza się stosowanie wysokiej jakości okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych imitujących materiały naturalne jak wyżej; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, wyklucza się siding i klinkier;*
- 2) *stosowanie ujednoliconej kolorystyki pokrycia dachów w obrębie całego budynku. Dla dachów spadzistych należy stosować kolorystykę pokrycia ograniczoną do tonacji dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni, z wykluczeniem stosowania materiałów takich jak: gont bitumiczny, papa termozgrzewalna itp. Dopuszcza się stosowanie blachodachówki. W przypadku dachów płaskich dopuszcza się stosowanie nawierzchni urządzonych stanowiących powierzchnię biologicznie czynną, w rozumieniu przepisów odrębnych.*

W celu ochrony krajobrazu zdecydowano się na wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zarówno od południa, jak i od północy granicy opracowania. Taki sposób wyznaczenia linii zabudowy ma na celu przede wszystkim zminimalizowanie skutków krajobrazowych wprowadzenia zabudowy, w odniesieniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej występującej na działkach bezpośrednio sąsiadujących, w formie zabudowy szeregowej. Ponadto, w planie wprowadzono szereg ustaleń mających na celu zharmonizowanie zabudowy, o których wspomniano powyżej. Podkreślenia wymaga również fakt, że jednym z celów planu jest określenie granic, do których może rozwijać się zabudowa. Określając jej parametry, pod uwagę bierze się zarówno interes prywatny, prawa nabyte, jak i ochronę środowiska, w tym krajobrazu.

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu zostały zawarte w §9. Cały teren planu leży w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. Dla obszaru objętego planem nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W ramach działań minimalizujących wpływ zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu na sąsiadujące tereny mieszkaniowe jednorodzinne wprowadzono wzdłuż północnej granicy terenu 01 MW-U nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej o strukturze gatunkowej i przestrzennej optymalnej do pełnienia funkcji ochronnych lub maskujących, o przebiegu wskazanym na rysunku planu. W pasie zieleni izolacyjno-krajobrazowej obowiązują nasadzenia zieleni średniowysokiej i niskiej w proporcji wynikającej z potrzeb zapewnienia celu jej wprowadzenia. Dopuszczono możliwość zaliczenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej do powierzchni biologicznie czynnej oraz jego urządzenia w formie ogrodów deszczowych. Jednocześnie, zakazano lokalizacji placu zabaw oraz miejsc gromadzenia odpadów stałych, a także nadziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Obszar Władysławowa narażony jest na podnoszący się poziom Morza Bałtyckiego oraz intensywne opady deszczu, co zwiększa ryzyko powodzi. Plan miejscowy ma na celu adaptację do tych zagrożeń poprzez efektywne gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi. W treści planu ustalono obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowana jest inwestycja, w tym ich zbierania, oczyszczania i retencjonowania celem ponownego wykorzystania, np. na potrzeby nawadniania terenów powierzchni biologicznie czynnej.

Teren opracowania położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenu potencjalnie narażonego na osuwanie się mas ziemnych. W § 14 sformułowano ustalenia wskazujące na konieczność poprzedzenia wszelkich działań inwestycyjnych wykonaniem szczegółowych badań i określeniem warunków posadawiania w formie określonej w przepisach odrębnych, uwzględniając sprawdzenie globalnej stateczności skarpy, obciążenia nowoprojektowanych obiektów budowlanych na etapie budowy i użytkowania oraz określenia warunków hydrogeologicznych pozwalających na ustalenie możliwości bezpiecznego odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do ziemi z terenu inwestycji.

3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Część obszaru objętego planem znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, której granice określono na rysunku planu. Ustalono, że w obrębie strefy archeologicznej roboty ziemne i zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych. Ponadto, w obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

Sporządzony miejscowy plan nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez zapisy dotyczące oddziaływania hałasu i wibracji w następującym brzmieniu:

8. W zakresie oddziaływania hałasu i wibracji obowiązuje:

- 1) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;

2) *nowe budynki winny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji określonych w przepisach odrębnych.*

3)

Jednocześnie określono dopuszczalny poziom hałasu dla obszaru opracowania równy wymogom stawianym dla terenów mieszkaniowych wielorodzinnych i zamieszkania zbiorowego, określonych w przepisach odrębnych. Ponadto, wskazano, że zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności w obszarze objętym planem winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione między innymi w zapisach o zagospodarowaniu przestrzeni publicznych bez barier architektonicznych, a także w ustaleniach odnoszących się do wskaźników parkingowych. W § 11 ust. 4 ustalono następujące wskaźniki do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk) cyt.:

„ 1) w strefach ruchu:

- a) 1 stanowisko- jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
- b) 2 stanowiska- jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
- c) 3 stanowiska- jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
- d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

4) na pozostałych terenach: dla funkcji, które wymagają powyżej 4mp: minimum 1 mpk na każde rozpoczęte 25 mp.”

5) walory ekonomiczne przestrzeni

Sporządzony plan miejscowy umożliwia racjonalne wykorzystanie przestrzeni równoważąc potrzeby ekonomiczne z potrzebami ochrony walorów widokowych i środowiskowych. Ustalenia planu nadają nowe przeznaczenie terenów, biorąc po uwagę przyszłe działania, jak i stan istniejący. Nadanie odpowiedniej funkcji terenu ma wpływ m.in. na finanse gminy. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie będzie się wiązało z ponadnormatywnymi kosztami, w zakresie doprowadzenia do terenu infrastruktury oraz zapewnienia właściwego, spełniającego określone parametry użytkowe, z uwagi na bliskość występowania sieci infrastruktury technicznej oraz istniejącego pasa drogowego drogi powiatowej;

6) prawo własności

Wszystkie grunty znajdujące się w granicach opracowania miejscowego planu stanowią własność Gminy Władysławowo. Wobec powyższego, należy stwierdzić brak ingerencji w prawa własności (w tym prawa nabyte) osób fizycznych i prawnych. Jednocześnie wprowadzono ustalenia, których celem jest zmniejszenie oddziaływania planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną graniczącą z terenem sporządzenia planu od strony północnej.

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Obszar planu znajduje się w pasie ograniczeń budownictwa wysokościowego i przemysłowego ustanowionych decyzją Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 023/76 z dnia 21 maja 1976 r. w sprawie ustalenia strefy ochronnej dla obiektu technicznego Jednostki Wojskowej Nr 5021 w rejonie miejscowości Poczernino – Władysławowo, zweryfikowaną wnioskiem nr 1/2021 z dnia 02 sierpnia 2021r. Wojskowego Sztabu Wojskowego w Gdańsku o wprowadzenie strefy ochronnej terenu zamkniętego, dla wojskowego obiektu technicznego, zlokalizowanego w kompleksie wojskowym nr 4610 Łebcz-Władysławowo. Ustalone w planie przeznaczenie terenu a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu nie kolidują z ograniczeniami określonymi w ww. decyzji i uwzględniają aktualne potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa- stosowne ustalenie zawarto w § 12 ust. 1 uchwały.

8) potrzeby interesu publicznego

Podczas sporządzania planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego, dlatego też wzdłuż południowej granicy terenu opracowania planu zostały wyznaczone tereny obsługi komunikacyjnej, tj. teren drogi zbiorczej. Wskazać ponadto należy, że wprowadzenie przeznaczenia terenu pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, realizowanej w formie mieszkalnictwa komunalnego zaspokaja zbiorowe potrzeby wspólnoty,

co zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 7) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.). Wobec powyższego, uznać należy, że przyjęcie planu miejscowego jest istotne z punktu widzenia szeroko rozumianego interesu publicznego;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W planie określono szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalenia miejscowego planu nie ograniczają możliwości rozwoju sieci szerokopasmowych;

10)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Projekt planu został opracowany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu ukazało się:

- Na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego we Władysławowie w dniu 13.09.2024 r.,
- w prasie Dziennik Bałtycki, dodatek Rejsy Regionów w dniu 13.09.2024 r.,
- na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Władysławowo w dniu 13.09.2024 r.,
- poprzez aplikację Blisko oraz serwis SISMS w dniu 13.09.2024 r.

Zainteresowanie mogli składać wnioski do planu i do prognozy oddziaływania na środowisko w Urzędzie Miejskim we Władysławowie, w terminie do 04.10.2024 r. W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Władysławowa nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych lub prawnych.

Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;

11)potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Projekt planu miejscowego uwzględnia konieczność zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska. Przeznaczenie terenu nie dopuszcza możliwości sytuowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Przede wszystkim celem planu była zmiana przeznaczenia terenu w granicach opracowania pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W ramach terenu 01 MW-U dopuszczono również funkcje usługowe. Są to jednak funkcje nieuciążliwe, obejmujące usługi podstawowe obsługujące zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, a także gwarantujące ruch społeczny i społeczną integrację.

12)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, na całym obszarze planu ustalono docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Teren objęty planem miejscowym położony jest w granicach aglomeracji Władysławowo.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając jego sposób zagospodarowania wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do zrównoważenia skutków wprowadzania zmian w zagospodarowaniu terenu, pod kątem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego- teren objęty planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zurbanizowanych. Przylega południową granicą do pasa drogi powiatowej ul. Żwirowej, a wydzielenie terenów pod nowy układ komunikacyjny nie wpływa na transportochłonność,

jednocześnie zapewniając dostęp do drogi publicznej w sposób prawidłowy do funkcjonowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

- Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu- parametry dróg umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego wraz z przylegającym terenem drogi zbiorczej wyznaczonej liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oznaczonym symbolem WZ-1.
- Zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym pod kątem zapewnienia dostępności do infrastruktury technicznej pozwalającej na korzystanie z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z jej przeznaczeniem, tj. z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne.

13) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

W stanie istniejącym obszar objęty planem jest stanowi teren rolniczy, sklasyfikowany według klas bonitacyjnych gleb jako RV, RVI, obejmujące grunty orne słabe i orne najsłabsze. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Władysławowo, obszar opracowania został przeznaczony na cele uzupełnienia zabudowy o dominujących funkcjach mieszkaniowych. Gmina Władysławowo jest gminą turystyczną, o wybitnych walorach krajobrazowych, której gospodarka w dużym stopniu związana jest z obsługą ruchu turystycznego. Wzmożona potrzeba zapewnienia odpowiedniej obsługi turystów przyczynia się do rozwoju niekorzystnych trendów na rynku nieruchomości zorientowanego głównie na zapewnienie mieszkań stanowiących tzw. „drugi dom” lub zamieszkiwanych okresowo przez parę miesięcy w roku. Mając na względzie negatywne trendy demograficzne zachodzące w gminie, jak i w całym kraju, zdecydowano się na zorientowanie strategicznych działań w celu dywersyfikacji i zwiększenia dostępności cenowej na rynku mieszkaniowym. Z tej przyczyny dostrzega się realną potrzebę przygotowania terenów miasta pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe związane z budownictwem komunalnym. Dotychczasowe użytkowanie tej części miasta Władysławowa znajdującej się w granicach opracowania nie jest optymalne i nie odpowiada na konkretne potrzeby rozwojowe gminy. Realizacja ustaleń planu umożliwi racjonalne, zgodne z polityką przestrzenną gminy zagospodarowanie terenu, poprzez uporządkowanie struktury funkcjonalnej miasta, a także poprawę dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej wyznaczonego obszaru i najbliższego sąsiedztwa.

14) Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

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 LXXII/1142/2023 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 27 września 2023 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.

Projekt planu został opracowany na mocy podjętej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, wskutek uwzględnienia przez Burmistrza Władysławowa wniosku dotyczącego przedmiotowego obszaru.

Wymóg uniwersalnego projektowania został uwzględniony między innymi w ustaleniach planu dotyczących zagospodarowania przestrzeni publicznych bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami, czy w zapisach odnoszących się do wskaźników parkingowych. gdzie ustalono *wskaźniki do obliczania*

zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Stąd bezpieczeństwo i komfort użytkowania będą realizowane poprzez eliminację barier architektonicznych, zapewnienie odpowiedniego oświetlenia i oznakowania, co przełoży się na większe poczucie bezpieczeństwa w przestrzeni publicznej, która w obszarze objętym planem stanowią tereny dróg zbiorczych.

15) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet 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. 2022, poz. 559), 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 zmianą planu przewiduje się rozbudowę układu dróg publicznych, polegającą na budowie fragmentu drogi zbiorczej, będącej poszerzeniem drogi powiatowej ul. Żwirowej. Droga zbiorcza 01KDZ będzie stanowiła dojazd do obszaru objętego planem, zapewniając odpowiednią obsługę komunikacyjną, dostosowaną do potrzeb prowadzonej działalności w jego obrębie. Z uwagi klasę drogi wybudowanie jej fragmentu nie rości bezpośredniego skutku dla budżetu gminy, niemniej nie wyklucza się wykonania tego odcinka pasa drogowego w porozumieniu z zarządcą drogi powiatowej i współuczestniczenie w finansowaniu inwestycji, przy jednoczesnym pozyskaniu zewnętrznych środków finansowych na realizację inwestycji.

Uzbrojenie terenu

Teren objęty planem nie jest uzbrojony w sieci infrastruktury komunalnej (za wyjątkiem sieci wodociągowej) ani pozostałej tj. elektroenergetycznej, gazowej itp. (za wyjątkiem sieci teletechnicznej). Przewiduje się rozbudowę sieci istniejących, usytuowanych w terenie pasa drogowego drogi powiatowej (ul. Żwirowej). Zaopatrzenie terenu inwestycji w niezbędną infrastrukturę nastąpi przez rozbudowę sieci/ budowę przyłączy na warunkach określonych przez gestorów sieci.

Wpływ na budżet gminy

Zakłada się osiągnięcie korzystnego wpływu na budżet gminy, w szczególności z uwagi na wzrost wpływów z tytułu podatków od nieruchomości oraz prowadzonej działalności gospodarczej w części przyszłej zabudowy przeznaczonej na cele usługowe. Ponadto, oczekuje się pojawienia nowych podmiotów gospodarczych, które również będą generowały wpływy do budżetu miasta pochodzące z podatków. Pojawienie się nowych

mieszkańców stworzy szansę do aktywizacji lokalnej gospodarki przez zwiększenie popytu na usługi funkcjonujące w granicach gminy.

16) Uwzględnienie polityki przestrzennej określonej w strategii rozwoju gminy (zgodność z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego)

Polityka przestrzenna Gminy Władysławowo jest określona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Władysławowo, przyjętym uchwałą Nr LXXVI/1190/2024 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 10 stycznia 2024r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Władysławowa, oznaczonego symbolem WŻ-1.3, nie narusza ustaleń dokumentu studium, co uzasadniono poniżej.

Obszar objęty planem znajduje się w strefie oznaczonej w studium jako uMM- obszary uzupełnień zabudowy o dominujących funkcjach mieszkaniowych, dla której ustalono, co następuje, cyt.:

„Główny obszar uzupełnień zabudowy o dominujących funkcjach mieszkaniowych obejmuje większą część Osiedla Tysiąclecia we Władysławowie, tj. obszar pomiędzy ul. Hallera a linią kolejową relacji Reda - Hel. Drugi obszar położony jest pomiędzy ul. Harcerską i Trałową we Władysławowie. Trzeci, znacznie mniejszy obszar tego typu wyznacza się w obrębie istniejącego kompleksu zabudowy przy. ul. Garnizonowej w Rozewiu. Dominującą funkcją obszarów uMM są funkcje mieszkaniowe. W przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje wyodrębnienie części lokali pod funkcje ogólnodostępnych usług, zarówno dla obsługi ruchu turystycznego jaki i służących codziennym potrzebom mieszkańców.”

Do generalnych dyspozycji funkcjonalnych zalicza się:

- 1) funkcje mieszkaniowe dopuszcza się w dowolnej formie, dominującą formą jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się funkcje usługowe, w następującym zakresie:
 - a) usługi kultury, kultury fizycznej, sportu, rekreacji i rozrywki,
 - b) usługi handlu i usługi gastronomii,
 - c) usługi oświaty i nauki,
 - d) usługi związane z opieką i wychowaniem dzieci, inne usługi opiekuńcze,
 - e) usługi medyczne, lecznicze,
 - f) usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów, oraz działalność wytwórcza i usługowa artystów i rzemieślników;
 - g) biura, zakłady, punkty usługowe i inne usługi nieuciążliwe dla zabudowy mieszkaniowej i nie kolidujące z funkcją mieszkaniową;
- 3) funkcje usług hotelarskich dopuszcza się wyłącznie w formie wynajmu pokoi/ lokali w budynkach mieszkalnych;
- 4) wyklucza się wszelkiego rodzaju nowe obiekty hotelarskie;
- 5) wyklucza się zabudowę lotniskową (budynki rekreacji indywidualnej);
- 6) docelowe zagospodarowanie terenu musi uwzględniać przebieg dróg publicznych.

Określone w planie przeznaczenie terenu tj.:

- a) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - b) KDZ- teren drogi zbiorczej,
- wpisuje się w wyznaczone w studium kierunki zagospodarowania przestrzennego dla omawianego obszaru i nie narusza jego ustaleń.

17) Wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o pizp

Treść artykułu:

4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

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

Wymogi Art.1 ust.4. ustawy o pizp	Sposób uwzględnienia w planie
1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;	Obszar objęty planem znajduje się w granicach administracyjnych miasta, w całości położony w pobliżu wykształconej struktury transportowej dróg lokalnych (ul. mjr H. Sucharskiego) i dróg zbiorczych (droga powiatowa ul. Żwirowa). W granicach opracowania zakłada się utrzymanie rezerwy terenu pod poszerzenie pasa drogowego drogi zbiorczej, wynikającej z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WŻ-1. Obszar opracowania jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Maksymalizacja wykorzystania transportu publicznego przez przyszłych mieszkańców będzie możliwa z wykorzystaniem istniejącej i realizowanej infrastruktury transportowej, tj. istniejących przystanków komunikacji miejskiej (autobus miejski) oraz realizowanego obecnie węzła integracyjnego (powstającego przy ul. Żeromskiego) mającego na celu poprawę efektywności transportu zbiorowego, a oddalonego od terenu opracowania około 500 m dojścia pieszego po ogólnodostępnych, urządzonych ciągach pieszych. Ustalenia planu odnoszące się do wyposażenia drogi zbiorczej umożliwiają możliwość rozbudowy pasa drogowego drogi powiatowej przez budowę chodnika/
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;	
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;	
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,	

	ścieżki rowerowej lub jednoprzestrzennego ciągu pieszo-rowerowego w terenie opracowania. Plan przewiduje wprowadzenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w ramach dogęszczania wykształconych już struktur mieszkaniowych. Teren opracowania graniczy od strony północnej z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną w formie zabudowy szeregowej. Planowane przeznaczenie stanowi kontynuację funkcji mieszkaniowej w obszarze miasta, zgodnie z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Studium oraz według celów strategicznych wyrażonych w Strategii Rozwoju Gminy do 2030 roku.
--	---

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla zamierzeń budowlanych projektowanych w jego obszarze.