

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Władysławowa,
oznaczonego symbolem WSR-2.2**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Władysławowa, oznaczonego symbolem WSR-2.2, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach **od 05.05.2025 r. do 26.05.2025 r., z terminem składania uwag do 09.06.2025 r.**, wpłynęło dziewięć uwag. W wyniku rozpatrzenia uwag, 4 uwagi nie zostały uwzględnione a jedna nie została uwzględniona w części przez Burmistrza Władysławowa. Pozostałe uwagi zostały uwzględnione przez Burmistrza Władysławowa, co skutkowało ponowieniem procedury w określonym zakresie, wynikającym z wprowadzonych zmian do projektu planu.

Drugie wyłożenie - części projektu planu w zakresie dotyczącym wprowadzonych zmian - odbyło się w dniach **od 08.09.2025 r. do 29.09.2025 r., z terminem składania uwag do 13.10.2025 r.**

W wyznaczonym terminie wpłynęło 5 pism, w których sformułowano uwagi do przyjętych w projekcie planu rozwiązań. Żadna uwaga nie dotyczyła przedmiotu i zakresu ponownego wyłożenia, stąd uwagi te nie podlegały rozstrzygnięciu Burmistrza Władysławowa.

Uwaga nr 1 – data wpływu 06.06.2025r.

Streszczenie uwagi

Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia terenu działki nr. 493 na MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. nr 493, Władysławowo 04, oznaczona w planie jako 07KOR – teren placu lub rynku

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Teren oznaczony jako 07KOR zgodnie z ustaleniami planu ma stanowić publiczny plac miejski, ważny obszar w centrum miasta zlokalizowany przed Domem Rybaka – siedzibą urzędu miejskiego. W śródmieściu Władysławowa, poza wykształceniem kwartałów zwartej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, istnieje realna potrzeba wykreowania ogólnodostępnej przestrzeni, będącej miejscem sprzyjającym integracji mieszkańców. Plac publiczny, który wraz z terenem przed urzędem miejskim (poza obszarem planu) zyska reprezentacyjny charakter, stanie się miejscem spotkań oraz uroczystych wydarzeń w gminie. Należy podkreślić, iż ustalone w projekcie planu przeznaczenie nieruchomości składającej uwagi, stanowi kontynuację rozwiązań przyjętych w planie dotychczas obowiązującym, gdzie przedmiotowa nieruchomość została włączona w granice terenu, oznaczonego jako 41.KX - tereny wydzielonych publicznych ciągów pieszych i placów. Burmistrz, wyważając interes prywatny i publiczny, właściwie wskazał w analizowanym planie obszar działki nr 493 pod teren publicznego placu lub rynku, zachowując tym samym ciągłość planistyczną analizowanego terenu i zabezpieczając nieruchomości gruntowe dla przyszłej realizacji celu publicznego w sąsiedztwie siedziby urzędu w centrum miasta.

Uwaga nr 2 – data wpływu 06.06.2025r.

Streszczenie uwagi

Na stronie 28 §22 pkt 8.4 dotyczy wysokości zabudowy – winien zostać skorygowany w następujący sposób: „maksymalna wysokość zabudowy: 18m”.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: teren oznaczony w planie jako 03 MW

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Dla wszystkich terenów oznaczonych w planie jako MW, ustalono maksymalną wysokość zabudowy równą 15,0 m. Wyznaczając wysokość zabudowy wzięto pod uwagę sąsiedztwo obszaru planu, w tym przede wszystkim istniejącą zabudowę przy ul. Hallera oraz ulicy 1000-lecia, kierując się zasadami ładu przestrzennego i harmonijnego kształtowania zabudowy w ramach danej jednostki funkcjonalno-przestrzennej miasta. W ścisłym śródmieściu dominantę architektoniczną stanowi monstrualna bryła Domu Rybaka – jednego z najbardziej charakterystycznych obiektów w mieście, usytuowanego na zamknięciu osi kompozycyjnej jaką stanowi ulica Hallera. Nowopowstająca zabudowa nie powinna konkurować z Domem Rybaka w żadnym aspekcie, lecz zgodnie z założeniami planu winna spójnie uzupełniać dotychczas niezagospodarowaną przestrzeń i jedynie nawiązywać wybranymi elementami architektonicznymi do cech zabytkowego budynku. Ponadto trudno znaleźć uzasadnienie dla zastosowania większego parametru wysokościowego wyłącznie w obrębie terenu 05MW, gdzie plan obejmuje łącznie sześć kwartałów zabudowy o tej samej funkcji i zasadach zagospodarowania. Z uwagi na powyższe, ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy 18m dla terenu 05MW uznano za bezpodstawne.

Uwaga nr 3 – data wpływu 06.06.2025r.

Streszczenie uwagi

Do definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy, zawartej w §3 ust. 1 pkt 3 dodać literę e o treści:
[...] e) pochylni zjazdowych do garaży podziemnych wraz z zadaszeniami

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: teren oznaczony w planie jako 03 MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Generalnie co do zasady wjazdu do hal garażowych winny odbywać się z przyległych dróg dojazdowych, zgodnie z ustaleniami planu w tym zakresie. W miejscach wskazanych na rysunku planu a także innych, z zastrzeżeniem dopuszczanej liczby zjazdów na działkę określonej w planie, obowiązuje lokalizacja przejazdów bramowych lub wjazdów do hal podziemnych, komunikujących działki budowlane w obrębie poszczególnych terenów z drogami publicznymi. Dziedziniec, zgodnie z ustaleniami planu, należy zagospodarować jako przestrzeń wielofunkcyjną, mogącą służyć zarówno mieszkańcom jak i obsłudze ruchu turystycznego. Dopuszczenie pochylni zjazdowych wraz zadaszeniami, bez określenia dla nich szczegółowych parametrów, może negatywnie wpłynąć na możliwości zagospodarowania dziedzińca pod kątem jego funkcjonalności i potrzeb użytkowników terenu a także zakłócić spójny odbiór elewacji budynków od strony wnętrza kwartałów. Z uwagi na brak konieczności zastosowania pochylni zjazdowych do garaży podziemnych wraz zadaszeniami lokalizowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy, czyli od strony wnętrza kwartałów, wprowadzenie wnioskowanej modyfikacji definicji nie znajduje uzasadnienia.

Uwaga nr 4 – data wpływu 06.06.2025r.

Streszczenie uwagi

Propozycja zmiany ustalenia zawartego w § 11 ust. 5 pkt 4 na następujący:

4) wyklucza się sytuowanie garaży lub zespołów garaży w formie wolnostojącej lub wbudowanych w kondygnacje nadziemne budynków tworzących zwartą zabudowę kwartałów; **ustalenie nie dotyczy miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych**; ustalenie nie dotyczy istniejących garaży w terenie elementarnym 06 MW, które uznaje się za zgodne z planem.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: cały obszar objęty planem

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przywołane ustalenie dotyczy zakazu lokalizacji garaży lub zespołów garaży w kondygnacjach nadziemnych, stąd dopisanie zdania, iż powyższe nie dotyczy miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych nie znajduje uzasadnienia z powodu braku logicznego związku w tak skonstruowanym zapisie. W kondygnacji naziemnej budynków tworzących pierzeje poszczególnych dróg, w szczególności w kondygnacji parteru, należy realizować funkcje usługowe bądź mieszkaniowe w wyodrębnionych lokalach a także przejazdy bramowe oraz zjazdy do garaży podziemnych tych budynków. Miejsca postojowe należy realizować w lokalizacjach do tego przeznaczonych a więc w pierwszej kolejności w halach garażowych podziemnych, w liniach rozgraniczających dróg (jeśli takowe miejsca są dopuszczone) bądź innych lokalizacjach dopuszczonych w planie. Powyższe argumenty przesądzają o nieuwzględnieniu uwagi.

Uwaga nr 5 – data wpływu 06.06.2025r.

Streszczenie uwagi (w części nieuwzględnionej przez Burmistrza)

Propozycja zmiany ustalenia zawartego w § 20 Karta terenu nr 3 ust. 3 poprzez dodanie punktu o treści: „dopuszcza się sytuowanie zadaszenia pochylni garażowej wewnątrz kwartału”.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: teren oznaczony w planie jako 03 MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Dziedziniec, zgodnie z ustaleniami planu, należy zagospodarować jako przestrzeń wielofunkcyjną, mogącą służyć zarówno mieszkańcom jak i obsłudze ruchu turystycznego. Dopuszczenie pochylni zjazdowych wraz zadaszeniami, bez określenia dla nich szczegółowych parametrów, może negatywnie wpłynąć na możliwości zagospodarowania dziedzińca pod kątem jego funkcjonalności i potrzeb użytkowników terenu a także zakłócić spójny odbiór elewacji budynków od strony wewnątrz kwartałów. Z uwagi na brak konieczności zastosowania pochylni zjazdowych do garaży podziemnych wraz zadaszeniami lokalizowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy, czyli od strony wewnątrz kwartałów, wprowadzenie wnioskowanej modyfikacji definicji nie znajduje uzasadnienia.