

UZASADNIENIE

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

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały nr LXVII/1109/2023 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 31 maja 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Władysławowa, oznaczonego symbolem WŻ-1.2.

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

Na obszarze objętym niniejszą uchwałą dotychczas 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, przyjęty uchwałą nr LIII/504/2014 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 5 marca 2014 r. (Dz. U. Woj. Pom. z dnia 16 kwietnia 2014 r. poz. 1549).

1. Główne cele planu

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

Miejscowy plan zagospodarowanie przestrzennego WŻ-1.2 ustala tereny:

- usług,
- usług edukacji,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
- komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej,
- komunikacji: dróg publicznych klasy głównej, zbiorczej, lokalnej, dojazdowej oraz komunikacji szynowej.

2. Istniejące zagospodarowanie terenu.

Teren objęty planem położony jest w centralnej części Władysławowa. W istniejącym stanie użytkowania teren ten w ponad połowie zabudowany jest budynkami usługowymi, mieszkaniowymi oraz mieszkaniowo-usługowymi. Ponadto, na terenie objętym opracowaniem planu zlokalizowany jest Zespół Szkół nr 1 oraz skatepark. Pozostałe nieruchomości, w przeważającej części zlokalizowane w południowym obszarze opracowania pozostają wolne od zabudowy. Część terenów przylegających do pasa ul. Żeromskiego w północno-zachodniej oraz południowej części obszaru przystąpienia użytkowana jest jako parking. Obszar objęty planem jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną. W drogach umieszczone są przewody sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, odcinki kanalizacji deszczowej, sieć gazowa oraz kable elektroenergetyczne i telekomunikacyjne.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust.2 pkt 1), 1a) i 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 budynków, maksymalnego udziału zabudowy, geometrii dachów, wskaźników parkingowych. Ponadto w planie miejscowym ustala się:

- 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 w tym imitujących materiały naturalne, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- 2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do odcieni koloru brązowego, szarego i czarnego;
- 3) dla stolarki okiennej należy stosować jeden kolor w obrębie jednego budynku.

3.2. 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 § 9 uchwały, w którym ustalono m.in. iż należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedliska, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody. Cały obszar planu znajduje w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

W zakresie gospodarowania wodami w planie ustalono, że ścieki bytowe należy odprowadzić do kanalizacji sanitarnej, natomiast w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązuje odprowadzenie do kanalizacji deszczowej (otwartej lub zamkniętej), z uwzględnieniem przepisów odrębnych w tym zakresie, w przypadku braku możliwości przyłączenia do kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, z zachowaniem przepisów odrębnych w tym zakresie. Cały obszar opracowania znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodziowego. Dla obszaru objętego planem nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gdyż na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne, o których mowa w art. 7 ust. 2 pkt. 1) wyżej wymienionej ustawy. W granicach opracowania planu nie znajdują się grunty leśne, toteż nie zachodzi potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

3.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

3.4. 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 zapewnieniu 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:

„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 z zachowaniem odległości zapewniających zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji określonych w przepisach odrębnych.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione między innymi w zapisach o zagospodarowaniu przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami, oraz w zapisach odnoszących się do wskaźników parkingowych:

„W przestrzeniach publicznych oraz ogólnodostępnych obiektach usługowych, przyjęte rozwiązania winny uwzględnić potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w oparciu o projektowanie uniwersalne, w tym m.in. poprzez:

- 1) stosowanie rozwiązań wspomagających ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, m.in.: rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca postojowe dla niepełnosprawnych itp.;*
- 2) stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących, np. nawierzchnie fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.”*

„Ustala się następujące wskaźniki do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk):

- 1) w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w strefach zamieszkania, 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;*
- 3) na pozostałych terenach dla funkcji, które wymagają powyżej 4 mp: minimum 1 mpk na każde rozpoczęte 25 mp.”*

3.5. Walory ekonomiczne przestrzeni

Sporządzony plan miejscowy umożliwi racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie objętego nim terenu. Plan sankcjonuje zabudowę, która powstała i funkcjonuje już na tym obszarze, jednocześnie umożliwiając jej rozwój. Na terenach dotychczas niezagospodarowanych, w znacznej części podtrzymuje się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, które to przynosić będą realne wpływy finansowe do budżetu gminy. Część terenu przeznaczono pod budowę i zagospodarowanie węzła komunikacyjnego z nowym dworcem autobusowym. Realizacja tego założenia wpłynie na podniesienie jakości przestrzeni oraz organizację komunikacji na terenie gminy, co przełoży się na rozwój obsługi ruchu turystycznego Władysławowa. Dla terenów objętych planem ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

3.6. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do podmiotów prywatnych oraz Gminy Władysławowo i Skarbu Państwa .

3.7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Obszar planu miejscowego nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

3.8. Potrzeby interesu publicznego

Sporządzony plan miejscowy zaspokaja potrzeby interesu publicznego poprzez utrzymanie terenów usług publicznych z obowiązującego planu miejscowego, a także utrzymanie funkcjonujących, użytkowanych ciągów pieszych i dróg. Sporządzony dokument wyznacza nowy obszar komunikacji, na którym prognozuje się powstanie węzła komunikacyjnego wraz z infrastrukturą niezbędną do jego funkcjonowania. Ponadto, przyjęte w planie założenie umożliwiające przebudowę układu komunikacyjnego:

- drogi wojewódzkiej nr 215 - ul. Żeromskiego, w sposób korzystnie wpływający na usprawnienie ruchu – szczególnie w okresie letnim – poprzez budowę ronda;

- dopuszcza się realizację nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 215; w przypadku realizacji bezkolizyjnego przejazdu pod linią kolejową zakłada się - w granicach terenu elementarnego 01MW-U budowę nowych odcinków dróg publicznych stanowiących połączenie komunikacyjne z istniejącym układem drogowym oraz węzłem integracyjnym w terenie 03KDD.

3.9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Analiza stanu istniejącego w zakresie uzbrojenia terenu wykazała, iż teren opracowania wyposażony jest w niezbędne systemy inżynierii komunalnej (sieć elektroenergetyczna, sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć gazowa, sieć telekomunikacyjna). W planie dopuszcza się budowę, remont, przebudowę lub rozbiórkę infrastruktury technicznej. Działania te przewiduje się m. in. w związku z przebudowami dokonywanymi na potrzeby realizacji węzła komunikacyjnego. W ramach zakładanych prac związanych z rozwojem infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem zakłada się budowę kolektora kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikami oraz studniami niezbędnymi dla jego prawidłowego funkcjonowania. Ponadto, prognozuje się budowę przyłączy do nieruchomości przez poszczególnych inwestorów, na warunkach wydanych przez gestorów sieci.

Na obszarze objętym planem nie występują potrzeby w zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych. W planie zagwarantowano możliwość remontu, budowy, rozbudowy i przebudowy infrastruktury systemów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

3.10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

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 sporządzenia planu ukazało się:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego we Władysławowie w dniu 09.06.2023 r.;
- na tablicach informacyjnych poszczególnych sołectw gminy w dniu: 09.06.2023 r.
- w prasie Dziennik Bałtycki, dodatek do Echo Ziemi Puckiej w dniu 09.06.2023 r.;
- BIP w dniu 09.06.2023 r.;
- poprzez notatkę w aplikacji Blisko w dniu 09.06.2023 r.;

Zainteresowani mogli składać wnioski do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w Urzędzie Miejskim we Władysławowie, w terminie do dnia 30 czerwca 2023 r. W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Władysławowa wpłynął jeden wniosek od osób fizycznych.

3.11. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Ustalenia planu, zawarte w *Karach Terenu* dla poszczególnych terenów elementarnych, określają sposób zaopatrywania w wodę: z sieci wodociągowej. Projektowana oraz istniejąca zabudowa będzie zaopatrywana w wodę z sieci wodociągowej znajdującej się w obszarze objętym planem.

3.12 Potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

W granicach obszaru objętego planem nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

3.13 Potrzebę związaną z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Na obszarze objętym planem nie występują tereny rolnicze w związku z czym nie zaistniała potrzeba ich utrzymania bądź ochrony.

4. Wymogi art. 1 ust. 3 ustawy o pizp

Treść artykułu:

3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

4.1. Wnioski do planu

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego we Władysławowie w dniu 09.06.2023 r.;
- na tablicach informacyjnych poszczególnych sołectw gminy w dniu: 09.06.2023 r.
- w prasie Dziennik Bałtycki, dodatek do Echo Ziemi Puckiej w dniu 09.06.2023 r.;
- BIP w dniu 09.06.2023 r.;
- poprzez notatkę w aplikacji Blisko w dniu 09.06.2023 r.;

Zainteresowani mogli składać wnioski do planu i do prognozy oddziaływania na środowisko w Urzędzie Miejskim we Władysławowie, w terminie do dnia 30 czerwca 2023 roku. W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Władysławowa wpłynął jeden wniosek od osób fizycznych. Zgodnie z wymogiem ustawy Burmistrz sporządził projekt planu rozpatrując wnioski złożone do planu. Wykaz wniosków wraz ze sposobem ich rozpatrywania stanowi element dokumentacji prac planistycznych.

4.2. Uwagi do planu

Ogłoszenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu ukazało się:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego we Władysławowie w dniu 11.10.2024 r.;
- w prasie Dziennik Bałtycki, dodatek do Echo Ziemi Puckiej w dniu 11.10.2024 r.;
- BIP w dniu 11.10.2024 r.;
- poprzez notatkę w aplikacji Blisko w dniu 11.10.2024 r.;

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 18.10.2024 r. do 20.11.2024 r. W dniu 05.11.2024 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 04.12.2024 r. W wyznaczonym terminie wpłynął jeden wniosek.

4.3. Wymogi art. 1 ust. 4 ustawa 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 uwzględnianiu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – teren objęty planem miejscowym jest już zurbanizowany – utrzymano funkcjonujący dotychczas układ drogowy, ponadto w planie dopuszcza się realizację rozwiązań komunikacyjnych mających na celu usprawnienie ruchu;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalnie wykorzystanie publicznego transportochłonności układu przestrzennego – parametry dróg umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego. Na terenie objętym planem przewiduje się realizację węzła komunikacyjnego wraz z budynkiem dworca autobusowego i niezbędna infrastruktura, które to podwyższą jakość świadczonych usług transportu publicznego;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych, zachowana zostanie istniejąca ścieżka rowerowa stanowiąca fragment międzynarodowej trasy rowerowej R10;

4) dążenie do planowania i lokalizacji 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.” – na obszarze objętym planem występuje niezbędna infrastruktura techniczna w postaci sieci elektroenergetycznej, sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci gazowej, sieci telekomunikacyjnej;

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

- o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały Rady Miejskiej we Władysławowie, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu 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 r. 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.

6. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy

Zadania własne gminy

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

- budowę dróg gminy wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.), jak:

- zaopatrywanie w energię elektryczną,
- zaopatrywanie w energię ciepłą,
- zaopatrywanie w gaz

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

Budowa dróg

Na terenie objętym planem przewiduje się rozbudowę układu dróg publicznych tj:

- rozbudowę drogi gminnej nr 111052G o skrzyżowanie z drogą powiatową nr 1509G i drogą wojewódzką nr 215 – typu rondo wraz z odcinkami dojazdowymi tych dróg;
- rozbudowę drogi gminnej nr 111039G (ul. Dworcowa) od Błękitnej Armii do posesji Żeromskiego 2 wraz z budową drogi gminnej łączącą drogę gminną nr 111039G z drogą wojewódzką nr 215 wraz z budową skrzyżowania w ciągu drogi wojewódzkiej 215;

Ponadto, dopuszcza się realizację nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 215; w przypadku realizacji bezkolizyjnego przejazdu pod linią kolejową zakłada się - w granicach terenu elementarnego 01MW-U budowę nowych odcinków dróg publicznych stanowiących połączenie komunikacyjne z istniejącym układem drogowym oraz węzłem integracyjnym w terenie 03KDD.

Uzbrojenie terenu

Na obszarze objętym planem przewiduje się rozbudowę systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych Gminy Władysławowo, będących skutkiem realizacji ustaleń planu, w związku z realizacją węzła komunikacyjnego oraz rozbudową układu dróg publicznych. Zaopatrzenie w media przyszłej zabudowy, która powstanie w konsekwencji realizacji złożeń planu będzie realizowane przez inwestorów poprzez budowę przyłączy na warunkach określonych przez zarządców sieci.

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

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się rozbudowy systemów infrastruktury technicznej finansowanej ze środków publicznych. Ewentualna rozbudowa linii energetycznej na potrzeby zaopatrzenia w energię terenu objętego planem będzie realizowana w zależności od potrzeb, przez przedsiębiorstwo posiadające stosowaną koncesję.

Wpływy do budżetu gminy

Na podstawie prognozy skutków finansowych ocenia się, że z tytułu realizacji ustaleń zmiany planu mogą wystąpić dodatkowe wpływy do budżetu Gminy Władysławowo z tytułu:

- a) opłaty planistycznej o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- b) podatków od nieruchomości,
- c) sprzedaży gruntów gminnych.

Projekt planu w części zakłada zmianę przeznaczenia terenów z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenów zabudowy usługowej i terenów zieleni urządzonej na funkcje komunikacyjne (komunikacyjny węzeł integracyjny). Niemniej jednak zgodnie z treścią prognozy skutków finansowych, zmianę tą oceniono jako utratę wartości posiadanych aktywów. Oceniono również, że zaproponowane rozwiązania urbanistyczne uporządkują na lata teren objęty ustaleniami projektu planu, a wybudowana infrastruktura techniczna w postaci komunikacyjnego węzła integracyjnego będzie służyć mieszkańcom i turystom w okresie znacznie dłuższym niż okres prognozy. Równocześnie wskazano, że nieprzyjęcie przez Radę Miejską Władysławowa przedmiotowego planu nie oznacza, że część wskazanych skutków finansowych nie nastąpi, bowiem lokalna społeczność i tak oczekiwać będzie realizacji inwestycji, chociażby w infrastrukturę techniczną czy sportową. W pozostałych granicach opracowania (poza ww. terenem ze zmianą przeznaczenia na cele komunikacyjne) projekt planu nie zakłada daleko idących zmian w przeznaczeniu terenu w stosunku do obowiązującego planu. Nie mniej w przypadku zbycia nieruchomości przez dotychczasowych właścicieli w ciągu 5 lat od daty uchwalenia planu, Burmistrz Władysławowa może pobrać opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stawkę procentową służącą naliczeniu tej opłaty ustala się w planie w wysokości 30%. Wysokość opłaty nalicza się wg wzrostu wartości nieruchomości na dzień sprzedaży nieruchomości. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę majątkowego wzrostu wartości danej nieruchomości, Burmistrz ma obowiązek naliczenia opłaty planistycznej przyjmując stawkę procentową ustaloną w planie. Lokalizacja zagospodarowania na terenach przeznaczonych pod zabudowę będzie się wiązać ze wzrostem wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości oraz od prowadzonej działalności gospodarczej na terenie. W wyniku realizacji ustaleń planu wystąpią dodatkowe wpływy do budżetu Gminy Miasta Władysławowa z tytułu podatków

od nieruchomości, w tym od gruntu, od budynków i od budowli. Wysokość wpływów z podatku od nieruchomości zależą od rodzaju zagospodarowania, które zostanie zrealizowane na poszczególnych terenach elementarnych, na podstawie ustaleń planu, a także wysokości stawek podatków od nieruchomości ustalonych w drodze uchwały przez Radę Miejską we Władysławowie.

7. Zgodność z ustaleniami Studium

Zgodnie z procedurą sporządzania planu określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Następnie Burmistrz przedstawia Wojewodzie uchwałę wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Władysławowo, przyjęte uchwałą Nr LXXVI/1190/2024 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 10 stycznia 2024 r. i zgodnie z jego ustaleniami obszar objęty planem dzieli się na kilka terenów dla których wskazano następujące kierunki zagospodarowania:

- uMUm – obszar uzupełnień zabudowy wielofunkcyjnej we Władysławowie dla których wskazuje się następujące dyspozycje funkcjonalne:
 - funkcje mieszkaniowe dopuszcza się głównie w formie zabudowy jednorodzinnej, z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej;
 - funkcje usługowe dopuszcza się 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;
 - funkcje usług hotelarskich dopuszcza się jako usługi świadczone w obiektach hotelarskich oraz innych obiektach, z wyłączeniem następujących obiektów: moteli, kempingów, pól biwakowych, miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych, zespołów domków turystycznych, ośrodków wypoczynkowych;
 - wyklucza się zabudowę letniskową (budynki rekreacji indywidualnej);
 - dopuszcza się domki turystyczne (z jednym lokalem) w liczbie nie większej niż 2 (dwa) na działce budowlanej;
 - wyklucza się funkcje przemysłowe, produkcyjne, składowe i magazynowe.
 - tereny usług oświaty, usług administracji, bezpieczeństwa, kultury, kultury fizycznej, służby zdrowia i opieki społecznej;
 - węzły integracyjne i przystanki zintegrowane.

Na obszarze objętym planem w Studium wskazuje się również przebiegi dróg wojewódzkich i powiatowych.

Niniejszy plan miejscowy sporządzono z uwzględnieniem kierunków określonych w Studium, a co za tym idzie plan ten jest zgodny z jego zapisami.

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