

## **ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WŁADYSŁAWOWO**

Podstawa prawna: art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.)

*„Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.”*

**Dotyczy: sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Władysławowa, oznaczonego symbolem WSR-1.2**

### **I. Przedmiot oraz cel opracowania miejscowego planu**

Obszar wskazany do sporządzenia planu miejscowego znajduje się w centralnej części Władysławowa. Granice przystąpienia stanowią od wschodu granice nieruchomości z siedzibą MERK'u, od południa tereny parku rozrywki Lunapark Sowiński, od zachodu tereny dojazdu i parkingu przed Domem Rybaka, natomiast od północy granice nieruchomości z lokalizacją parkingu wokół Domu Rybaka oraz ciąg pieszy stanowiący dojście od/do ulicy Władysława IV (poza granicą przystąpienia).

W istniejącym stanie użytkowania teren objęty przystąpieniem jest urządzony i zagospodarowany. W zachodniej części znajduje się budynek Domu Rybaka – stanowiący siedzibę m.in. urzędu miejskiego we Władysławowie, przed którym zarówno od strony zachodniej, jak i wschodniej znajdują się parkingi dla użytkowników obiektu. Środkowa część obszaru przystąpienia jest zajęta na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie zakomponowano zieleń urządzoną z obiektami małej architektury oraz plac zabaw dla najmłodszych dzieci. Dalej na wschód znajduje się miejsce przeznaczone dla rozkładanej sceny wraz z zapleczem na imprezy kulturalne oraz koncerty plenerowe organizowane w sezonie letnim. Przed sceną urządzono utwardzony plac dla uczestniczącej w wydarzeniach publiczności, natomiast dalej w kierunku południowym znajduje się parking dla samochodów osobowych, oddzielony od placu urządzonymi trawnikami, częściowo zadrzewionymi, o szerokości ok. 15,0m. W okresie zimowym na przedmiotowym placu rozkładana jest hala na potrzeby lodowiska.

W skrajnie wschodniej części obszaru objętego przystąpieniem zlokalizowana jest siedziba Centrum Edukacji i Promocji MERK, gdzie poza budynkiem znajduje się parking wraz z dojazdem, chodnik oraz zieleń w postaci trawnika od północno-zachodniej strony. Nieruchomości MERK bezpośrednio sąsiadują z obszarem portu morskiego, którego granice zostały określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej z dnia 6 lipca 2007 r. w sprawie granicy portu morskiego we Władysławowie (Dz. U. z 2007 r. nr 134 poz. 942)

Teren opracowania jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną. W drogach umieszczone są przewody sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, odcinki kanalizacji deszczowej, sieć gazowa oraz kable elektroenergetyczne i telekomunikacyjne.

Obsługa komunikacyjna obszaru odbywa się od strony ulicy Portowej urządzonej drogą w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego. Ponadto dostęp pieszy umożliwia łącznik stanowiący północną granicę opracowania, pomiędzy ulicami Władysława IV oraz Gen. J. Hallera.

Charakterystyczna rzeźba terenu dzieli obszar opracowania na dwa tarasy: wyższy, gdzie znajduje się Dom Rybaka wraz z parkingami oraz niższy, z dotychczasową estradą miejską wraz z placem i parkingiem oraz siedzibą MERK we wschodniej części. Różnica wysokości wynosi ok. 10m. Środkowa część terenu stanowi ukształtowaną skarpe podzieloną na kilka półtek, gdzie zakomponowano niską zieleń (z pojedynczymi drzewami) a na jednej z nich urządzono plac zabaw.

Teren znajduje się w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. Nie występują inne formy ochrony przyrody.

Na całym obszarze objętym przystąpieniem występuje udokumentowane złożo soli kamiennych „Zatoka Pucka”.

Celem przystąpienia do przedmiotowego planu jest zaktualizowanie obowiązujących rozwiązań planistycznych, umożliwiających realizację obiektu Domu Kultury po wschodniej stronie Domu Rybaka. Obowiązujący na tym obszarze plan miejscowy (poza działką 326/48 z siedzibą MERK, która pozostaje bez planu) ustala przeznaczenie części przedmiotowego terenu pod zieleń urządzonej z obiektami rekreacyjnymi, co wymaga zmiany – zarówno w zakresie funkcji terenu jak i wskaźników oraz parametrów urbanistycznych. Planowana inwestycja wpisuje się w realizację celu publicznego w zakresie kultury, ważnego z punktu widzenia poprawy jakości życia społecznego w gminie.

## **II. Uwarunkowania obszaru objętego analizą**

1. Teren w stanie istniejącym jest urządzony i zagospodarowany.
2. Teren przystąpienia znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego WSR-1 dla obszaru pomiędzy Aleją Niepodległości, terenami kolejowymi, granicami portu we Władysławowie i ul. Portową, położonego w miejscowości Władysławowo, przyjętego uchwałą L/469/2010 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 25.08.2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. nr 140 z dnia 19 listopada 2010 r., poz. 2727). Działka nr 326/48 z siedzibą MERK pozostaje bez planu.
3. Cały obszar położony jest w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.
4. Część wschodnia obszaru jest w strefie archeologicznej ochrony konserwatorskiej. Dla obiektów archeologicznych i ich stref ochronnych obowiązuje wymóg uzgadniania wszelkich planów i projektów z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
5. W obowiązującym planie, obszarze przystąpienia znajduje się teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, natomiast w materiałach Państwowego Instytutu Geologicznego brak jest takiej informacji jakoby na tym terenie występowało zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych. Wykazano natomiast spadek pow. 15%, na których mogą występować zjawiska osuwiskowe,

uzależnione m.in. od przypowierzchniowej geologii i litologii (zbiorem cech i właściwości skał) oraz rodzaju zagospodarowania terenu i sposobu wykonania prac budowlanych.

6. Teren leży poza granicami obszarów zagrożonych powodzią, w tym terenów szczególnie zagrożonych powodzią.
7. Na terenie przystąpienia brak obiektów o wartościach historycznych, które znajdowałyby się w rejestrze zabytków. Natomiast w ewidencji zabytków województwa pomorskiego i w Gminnej Ewidencji Zabytków w Gminie Władysławowo znajduje się zabytek nieruchomy – Dom Rybaka przy ul. Gen. Hallera usytuowany na działce nr 322/5.
8. Na całym obszarze objętym przystąpieniem występuje udokumentowane złożo soli kamiennych „Zatoka Pucka”.

### **III. Zgodność ze studium**

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Władysławowo, przyjętego uchwałą Nr LXXVI/1190/2024 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 10 stycznia 2024 roku, najbardziej generalną agregacją obszarową jest określenie stref strukturalnych. Służy ona określeniu ogólnych założeń dotyczących możliwości przeznaczenia terenów na różne funkcje oraz standardu i sposobu zainwestowania.

Dla terenu przystąpienia w Studium wyznaczono tereny przeznaczone na cele publiczne tj. teren usług oświaty, usług administracji, bezpieczeństwa, kultury, kultury fizycznej, służby zdrowia i opieki społecznej oraz teren sportu, rekreacji, kultury i kultury fizycznej.

Dla działki 326/48 z siedzibą MERK w Studium wyznaczono strefę:

SWF1 – strefa śródmieścia Władysławowa - część strefy SWF położona na zachód od ul. Portowej. Dominującymi funkcjami na tym obszarze powinny być docelowo funkcje mieszkaniowe i funkcje usługowe, ze wskazaniem na funkcje usług hotelarskich w jego północno - wschodniej części. Funkcje mieszkaniowe, z wyłączeniem obszaru w granicach Portu Władysławowo, należy realizować w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami o charakterze centrotwórczym. Usługi te mogą występować, jako wyodrębnione lokale w budynku wielorodzinnym lub jako samodzielne obiekty w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Z uwagi na rangę obszaru w tkance urbanistycznej Władysławowa niezwykle pożądanym jest ogólnomiejski charakter świadczonych usług (oprócz podstawowych, także tych związanych z kulturą, rozrywką, wypoczynkiem itp.), zachęcających do odwiedzania centrum miasta przez cały rok, z uwzględnieniem szczególnych potrzeb ruchu turystycznego w sezonie letnim. Wykształcenie nowego centrum w oparciu o wysokiej, jakości architekturę planowanej zabudowy stanowi podstawowy cel zmian funkcjonalno-przestrzennych w obszarze SWF1.

Sytuowanie funkcji chronionych, tj. funkcji mieszkaniowych oraz niektórych funkcji usługowych dopuszcza się na terenach, które spełniają wymogi odpowiednich standardów jakości środowiska ustalone dla tych funkcji w przepisach odrębnych. We fragmencie strefy SWF-1 znajdującej się w granicach Portu Władysławowo (obszar za Urzędem Miejskim w południowo – zachodnim narożniku skrzyżowania ulic Portowej i Władysława IV), ze względu na priorytet zapewnienia prawidłowego funkcjonowania portu nie dopuszcza się sytuowania funkcji mieszkaniowej w żadnej formie. Usługi hotelarskie mogą być realizowane w formach określonych w przepisach o usługach hotelarskich. W obrębie terenu SWF1, ze względu na prestiżowe położenie w strukturze miasta, należy wykluczyć usługi hotelarskie o ekstensywnym i sezonowym charakterze, takie jak: motele, kempingi, pola

biwakowe, miejsca na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych, domki turystyczne i zespoły domków turystycznych, a także zabudowę letniskową. W strefie SWF-1 nie przewiduje się możliwości lokalizacji usług serwisowych dla sektora offshore typu składy magazyny itp., dopuszcza się usługi serwisowe dla sektora offshore typu biura, hotele, itp. spójne z funkcją centrum miasta.

Celem przystąpienia do przedmiotowego planu jest zaktualizowanie obowiązujących rozwiązań planistycznych, umożliwiających realizację obiektu Domu Kultury po wschodniej stronie Domu Rybaka. Obowiązujący na tym obszarze plan miejscowy (poza działką 326/48 z siedzibą MERK, która pozostaje bez planu) ustala przeznaczenie części przedmiotowego terenu pod zieleni urządzoną z obiektami rekreacyjnymi, co wymaga zmiany – zarówno w zakresie funkcji terenu jak i wskaźników oraz parametrów urbanistycznych. Planowana inwestycja wpisuje się w realizację celu publicznego w zakresie kultury, ważnego z punktu widzenia poprawy, jakości życia społecznego w gminie. W konsekwencji powyższego należy uznać, iż przewidywane rozwiązania przyjęte w projekcie planu będą zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Władysławowo.

#### **IV. Niezbędny zakres prac planistycznych**

Projekt planu zostanie wykonany w zakresie dotyczącym części tekstowej oraz graficznej. Tryb prac nad projektem planu będzie zgodny z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.). Przeprowadzona zostanie także strategiczna ocena oddziaływania na środowisko w oparciu o przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 1094 ze zm.).

#### **V. Wnioski**

1. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Władysławowa, oznaczonego symbolem WSR-1.2 jest zgodne ze strategią rozwoju Gminy Władysławowo, z jej polityką przestrzenną i nie narusza ustaleń studium.
2. Celem przystąpienia do przedmiotowego planu jest zaktualizowanie obowiązujących rozwiązań planistycznych, umożliwiających realizację obiektu Domu Kultury po wschodniej stronie Domu Rybaka. Obowiązujący na tym obszarze plan miejscowy (poza działką 326/48 z siedzibą MERK) ustala przeznaczenie części przedmiotowego terenu pod zieleni urządzoną z obiektami rekreacyjnymi, co wymaga zmiany – zarówno w zakresie funkcji terenu jak i wskaźników oraz parametrów urbanistycznych. Planowana inwestycja wpisuje się w realizację celu publicznego w zakresie kultury, ważnego z punktu widzenia poprawy jakości życia społecznego w gminie.
3. Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu jest uzasadnione i poparte słusznym interesem publicznym.