

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WŁADYSŁAWOWO

Podstawa prawna: art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2023 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 miejscowego oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.”

Dotyczy sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Władysławowa, oznaczonego symbolem WŻ-1.3

Przedmiot oraz cel opracowania miejscowego planu

Obszar wskazany do sporządzenia planu miejscowego obejmuje fragment centralnej części miasta Władysławowa, zlokalizowaną wzdłuż drogi powiatowej ul. Żwirowej. W istniejącym stanie użytkowania, teren objęty przystąpieniem jest niezabudowany oraz nieuzbrojony. W granicach pasa drogowego drogi powiatowej ul. Żwirowej, przylegającej do terenu opracowania od strony południowej, znajdują się: sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna. Obsługa komunikacyjna obszaru odbywa się poprzez ul. Żwirową.

Obszar objęty planem położony jest w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

Celem przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana przeznaczenia terenu z dostosowaniem do ustaleń wynikających ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Władysławowo, jak również zmiana wskaźników i parametrów urbanistycznych umożliwiających realizację zamierzenia budowlanego związanego z powstaniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (przeznaczonej na cele socjalne).

I. Uwarunkowania obszaru objętego analizą

1. Teren w stanie istniejącym jest w całości niezagospodarowany, niezabudowany, możliwy do zagospodarowania od podstaw.
2. Teren przystąpienia znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem 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),
3. Teren leży poza granicami obszarów zagrożonych powodzią, w tym terenów szczególnego zagrożenia powodzią.
4. Na terenie przystąpienia znajduje się strefa archeologicznej ochrony konserwatorskiej, wynikająca z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
5. Na terenie przystąpienia brak obiektów o wartościach historycznych, które znajdują się w rejestrze zabytków, bądź w ewidencji zabytków.
6. Na całym terenie opracowania występuje udokumentowane złożo kopalin soli kamiennej „Zatoka Pucka”.

II. Zgodność ze Studium

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Władysławowo przyjętego uchwałą nr LXXVI/1190/2024 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 10 stycznia 2024 r., wyznaczono strefy funkcjonalno-przestrzenne z podziałem na następujące rodzaje:

- a) obszary uzupełnień zabudowy w ramach specjalnych polityk przestrzennych,
- b) pozostałe obszary uzupełnień zabudowy,
- c) obszary rozwoju zabudowy.

Obszary uzupełnień zabudowy w ramach specjalnych polityk przestrzennych położone są w obrębie wykształconych, zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych, ale obejmują te rejony, których przekształcenia są strategicznie ważnymi celami rozwoju gminy. Obszary uzupełnień zabudowy o określonych dominujących funkcjach, znajdują się w granicach wykształconych, zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych. Obejmują istniejącą zabudowę z najbliższym otoczeniem, gdzie zakładana jest kontynuacja dotychczasowego charakteru zagospodarowania. Natomiast, obszary rozwoju zabudowy o określonych funkcjach, obejmują całkowicie nowe tereny rozwojowe.

Dla terenu przystąpienia w Studium wyznaczono obszar uzupełnień zabudowy o dominujących funkcjach mieszkaniowych (uMM). Generalna dyspozycja funkcjonalna została skierowana na rozwój funkcji mieszkaniowych w dowolnej formie, z dominującą formą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach terenu dopuszczono również funkcje usługowe, w zakresie:

- a) usługi kultury, kultury fizycznej, sportu, rekreacji i rozrywki,
- b) usługi handlu i 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,
- h) funkcje usług hotelarskich dopuszczone wyłącznie w formie wynajmu pokoi/lokali w budynkach mieszkalnych.

Wśród funkcji wykluczonych do zrealizowania na omawianym obszarze wskazano nowe obiekty hotelarskie oraz zabudowę letniskową (budynki rekreacji indywidualnej).

Celem planu jest zmiana przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, co pozostaje w zgodności z generalnymi dyspozycjami funkcjonalnymi określonymi dla terenu uMM wyznaczonego w Studium. Należy zatem uznać, iż przewidywane rozwiązania przyjęte w projekcie planu będą zgodne z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy miasta Władysławowo.

III. 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 o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 1094 ze zm.).

IV. Wnioski

1. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu centralnej części miasta Władysławowo, jest zgodne z polityką przestrzenną gminy i nie narusza ustaleń studium.
2. Celem przystąpienia do przedmiotowego planu jest zmiana przeznaczenia terenu objętego przystąpieniem, wraz ze zmianą wskaźników i parametrów urbanistycznych, umożliwiających realizację zamierzenia budowlanego związanego z budową budynków mieszkalnych wielorodzinnych z przeznaczeniem na funkcje społeczne.
3. Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu jest zasadne, zgodne ze strategicznymi celami wyznaczonymi w Strategii Rozwoju Gminy do 2030 roku i poparte słusznym interesem publicznym.