

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 WS-2.1

Przedmiot oraz cel opracowania miejscowego planu

Obszar wskazany do sporządzenia planu miejscowego obejmuje fragment południowo-wschodniej części miasta Władysławowa, zlokalizowaną wzdłuż drogi gminnej ul. Bohaterów Kaszubskich. W istniejącym stanie użytkowania, teren objęty przystąpieniem jest w marginalnym stopniu zabudowany, częściowo uzbrojony w sieć elektroenergetyczną oraz sieć kanalizacji deszczowej, służącą do odprowadzania wód deszczowych z terenu realizowanego odcinka drogi od ul. Bohaterów Kaszubskich do ul. Gdańskiej.

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

Celem przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana przeznaczenia części terenów pod możliwość budowy budynku użyteczności publicznej Muzeum Żeglarstwa wraz ze wskazaniem sposobu kształtowania zagospodarowania terenu przedpola widokowego. Ponadto, dostosowania do obecnej sytuacji prawnej wymaga skorygowanie przebiegu drogi lokalnej od ul. Bohaterów Kaszubskich do ul. Gdańskiej, z uwagi na wydaną przez Starostę Puckiego decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID), obejmującą wybudowanie nowego odcinka drogi o nieco innym przebiegu niżeli wynikającym z linii rozgraniczających terenu 02KDL wyznaczonym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego WS-2. Wprowadzenia zmian planistycznych wymaga również włączenie w linie rozgraniczające drogi zrealizowanej w oparciu o ZRID- część działki oznaczonej nr ewid. 603/30, której północny fragment znajduje się w terenie oznaczonym jako 01ZL- „Lasy”. Z tego względu zdecydowano o racjonalności rozszerzenia obszaru przystąpienia również o działki znajdujące się w granicach terenu przeznaczonego w obowiązującym planie miejscowym pod las (tj. działek oznaczonych nr ewid. 598/7, 598/9, 598/6).

I. Uwarunkowania obszaru objętego analizą

1. Teren w stanie istniejącym jest w przeważającej części niezagospodarowany, niezabudowany, możliwy do zagospodarowania od podstaw.
2. Teren przystąpienia znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego WS-2 dla obszaru pomiędzy: ul. Gdańską, przedłużeniem Drogi Chłapowskiej, ul. Bohaterów Kaszubskich do granic administracyjnych Władysławowa położony w miejscowości Władysławowo, przyjęty uchwałą nr LII/495/2014 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 29 stycznia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 20 marca 2014 r. poz. 1204).
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 opracowania brak jest obiektów o wartościach historycznych, które wpisane byłyby do rejestru zabytków lub ewidencji zabytków.
6. Na części terenu opracowania (część zachodnia) występuje udokumentowane złożo kopalni 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 południowo-wschodniej części terenu przystąpienia wyznaczono obszar rozwoju zabudowy o dominującej funkcji skoncentrowanych usług hotelarskich (rUT). Generalna dyspozycja funkcjonalna została skierowana na rozwój funkcji usług hotelarskich świadczonych w obiektach hotelarskich, takich jak: hotel, motel, zajazd, dom wycieczkowy, ośrodek wypoczynkowy, z wykluczeniem obiektów hotelarskich takich jak: kempingi, pola biwakowe, miejsca na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych, domków turystycznych lub zespołów domków turystycznych. W ramach terenu dopuszczono pozostałe funkcje usługowe, w zakresie:

- a) usługi kultury, kultury fizycznej, sportu, rekreacji i rozrywki,
- b) usługi handlu i gastronomii,
- c) usługi związane z opieką i wychowaniem dzieci, inne usługi opiekuńcze,
- d) usługi medyczne, lecznicze,
- e) usługi sanatoryjne.

Wśród funkcji wykluczonych do zrealizowania na omawianym obszarze wskazano nową zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę letniskową (budynki rekreacji indywidualnej).

Dla pozostałej części przystąpienia zostały wyznaczone obszary przeznaczone na cele publicznej związane z funkcjonowaniem terenów sportu, rekreacji, kultury oraz kultury fizycznej oraz orientacyjnie wskazano przebieg głównych dróg gminnych. Przez część wyznaczonych w Studium terenów sportu, rekreacji, kultury oraz kultury fizycznej wyznaczono przebieg osi widokowej.

Celem planu jest m.in. zmiana przeznaczenia części terenu pod zabudowę usługową związaną z powstaniem Muzeum Żeglarstwa, co pozostaje w zgodności z generalnymi dyspozycjami funkcjonalnymi określonymi dla terenu rUT wyznaczonego w Studium. Pozostałe zmiany mają dotyczyć uporządkowania projektowanych i wykonywanych odcinków dróg gminnych, co również nie stoi w sprzeczności ustaleń studium. Dla terenów stanowiących w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren lasu, wprowadzone funkcje nie będą naruszały generalnych dyspozycji funkcjonalnych zdefiniowanych dla terenów sportu, rekreacji, kultury i kultury fizycznej. 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 południowo-wschodniej 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 budynku użyteczności publicznej Muzeum Żeglarstwa, uregulowanie zmian w przebiegu odcinka drogi gminnej objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID) oraz wprowadzenie zmian w przeznaczeniu działek znajdujących się w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w liniach rozgraniczających terenu lasu.
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.