

## **UZASADNIENIE DO PROJEKTU**

### **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Władysławowa, oznaczonego symbolem WSR-2.2**

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały nr XXXIX/646/2021 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 29.09.2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Władysławowa, oznaczonego symbolem WSR-2.2.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego WSR-2.2 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Władysławowo, przyjętego uchwałą Nr LXXVI/1190/2024 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 10 stycznia 2024r.

Projekt planu miejscowego sporządza się dla centralnej części Władysławowa, obejmując nieruchomości położone w kwartałach pomiędzy ulicami Gen. Hallera, 1000-lecia Państwa Polskiego, prof. M. Siedleckiego oraz ul. Ratowników Morskich. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu. Przedmiotowy teren zajmuje obszar o powierzchni ok. 5,8 ha. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego WSR-2 we Władysławowie w gminie Władysławowo, przyjęty uchwałą nr XXVII/280/2008 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 26 listopada 2008r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WSR-2 dla obszaru położonego w centrum miejscowości Władysławowo ograniczonego ulicami: Gen. Hallera (od północy), Towarową (od zachodu), Niepodległości (od południa) oraz przedłużeniem istniejącego odcinka ul. Abrahama (od wschodu) (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 22 z dnia 13 lutego 2009r., poz. 483) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego WSR-1 dla obszaru pomiędzy Aleją Niepodległości, terenami kolejowymi, granicami portu we Władysławowie i ul. Portową, położonego w miejscowości Władysławowo, przyjęty uchwałą nr L/469/2010 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 25 sierpnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 140 z dnia 19 listopada 2010r., poz. 2727).

#### **I. Główne cele planu**

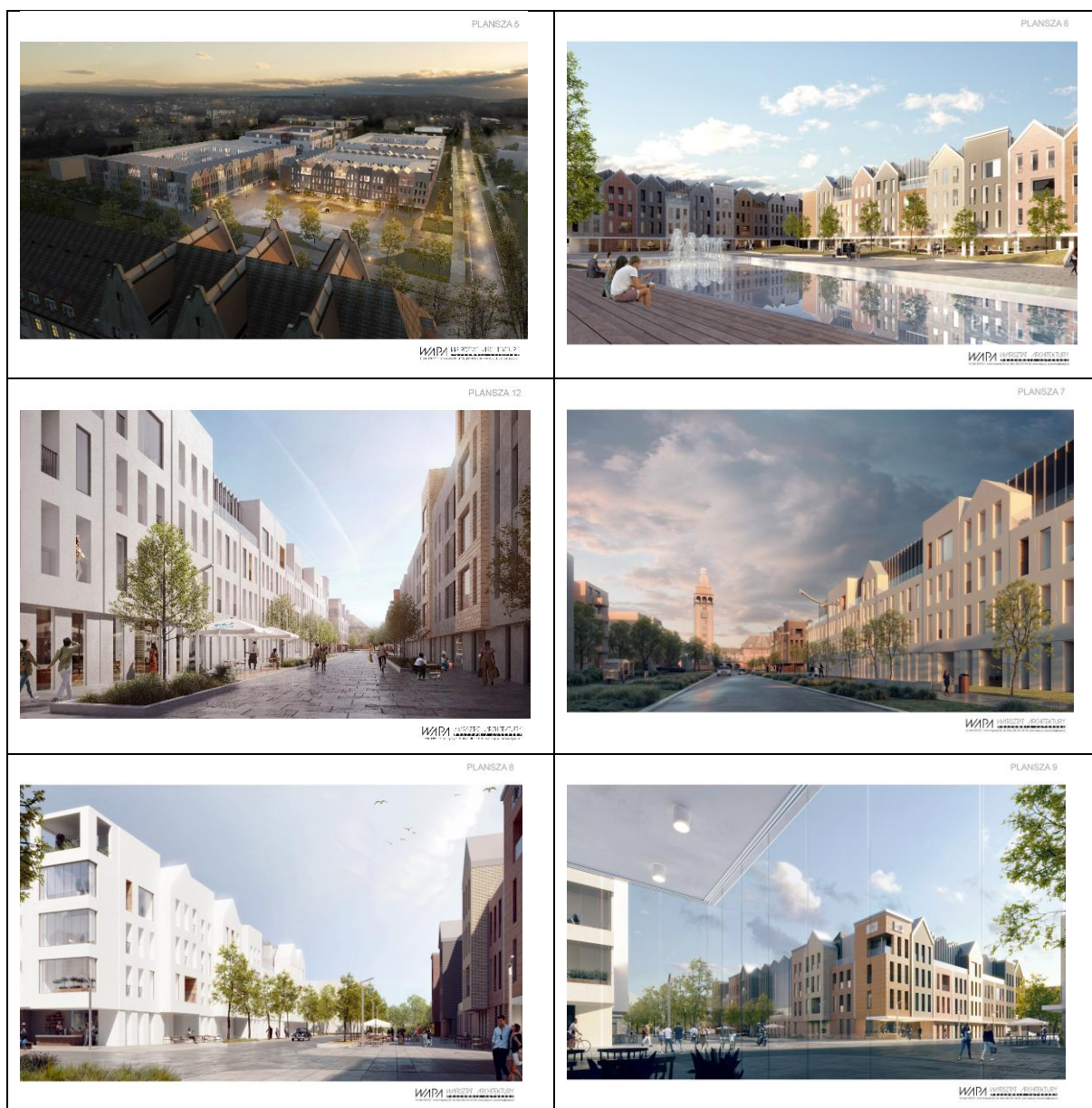
Celem przystąpienia do przedmiotowego planu było zweryfikowanie i zaktualizowanie rozwiązań przyjętych w obowiązujących planach, uporządkowanie przestrzeni m.in. poprzez uczytelnienie układu komunikacyjnego terenu w oparciu o istniejący układ dróg publicznych oraz wykształcenie strefy intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, krystalizującej strukturę funkcjonalno – przestrzenną nowego śródmieścia wokół wyznaczonego systemu przestrzeni publicznych. W zakresie kształtowania zabudowy utrzymano ustaloną w obowiązującym planie formę w postaci zwartej zabudowy pierzejowej z wykształconym placem (dziejnicem) wewnątrz każdego kwartału. W planie dokonano podziału obszaru na kwartały w oparciu o istniejący układ istniejących dróg publicznych oraz zaprojektowany ciąg pieszy (bulwar) w obowiązującym planie miejscowym, jednocześnie szczegółowo określając dla każdej pierzei danego kwartału zasady kształtowania zabudowy, w tym:

- rodzaj, kolorystykę stosowanych materiałów elewacji oraz pokrycia dachów,
- podział elewacji w nawiązaniu do zabytkowego budynku Domu Rybaka oraz zabudowy sąsiadującej,
- rodzaj i kształt pokrycia dachowego budynków oraz zwieńczeń poszczególnych elewacji,
- wskaźniki oraz parametry zabudowy oraz zagospodarowania terenu z uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych.

Nadrzędnym celem procedowanego dokumentu jest stworzenie warunków planistycznych dla takiego wykreowania przestrzeni, aby zaspokoić potrzeby mieszkańców w zakresie identyfikacji z miejscem, poprawienia jakości ich życia, w tym zainicjowania możliwości nawiązywania kontaktów społecznych, przy zapewnieniu dodatkowej oferty turystycznej we Władysławowie. Jednocześnie zabudowa powstająca w oparciu o wykształcony system przestrzeni publicznych, jaki stanowi projektowany plac miejski oraz bulwar, ma zapewnić także wysoką jakość architektury i związane z nią pozytywne odczucia estetyczne w odbiorze wizualnym. Stąd tak duży nacisk położono w planie na

ustalenia związane z zasadami kształtowania przestrzeni publicznych, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, opierając się na opracowanej *Koncepcji zabudowy centrum Władysławowa*. W przedstawionej dokumentacji szczegółowo przeanalizowano wpływ historycznej zabudowy w mieście, w tym Domu Rybaka, na projektowaną zabudowę w zakresie materiałów, kolorów, formy i detali. W konsekwencji przedstawiono koncepcję zabudowy dla czterech kwartałów, stosując zasadę, że im bliżej zabytkowego budynku Domu Rybaka tym zastosowane materiały, kolorystyka elewacji, rodzaj dachu a także kształtowanie elewacji w większym stopniu zainspirowane są charakterem tegoż budynku. I tak najbliższej rzeczonyj dominanty zaproponowano kwartał ceglany i kwartał z płyt włóknocementowych, dalej kwartał drewniany oraz kwartał biały – każdy z kwartałów ze zróżnicowaną elewacją w zakresie podziału elewacji, zakończenia attyk (dach płaski lub dwuspadowy) oraz charakterystycznymi elementami, o których mowa wyżej. W koncepcji szczególnie nacisk położono na zindywidualizowanie nie tylko poszczególnych kwartałów, ale także budynków je tworzących poprzez zastosowanie detali, płaskorzeźb i innych szczegółów pozwalających na identyfikację obiektu w przestrzeni miasta.

Poniżej wybrane plansze koncepcji przedstawiające pierzeje poszczególnych kwartałów a także plac miejski, stanowiących inspirację do założeń planu i ustaleń w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:



W celu zachęcenia do aktywnego korzystania mieszkańców oraz turystów z nowopowstającej przestrzeni śródmieścia założono konieczność wykorzystania lokali w części parterowych budynków na cele funkcji usługowych w parterach budynków – przede wszystkim od strony bulwaru oraz ulicy Hallera. Pożądane są usługi podstawowe, zaspokajające potrzeby mieszkańców w codziennym życiu, w tym usługi publiczne, ale także komercyjne jak gastronomia i handel, podnoszące atrakcyjność i prestiż miejsca dla przybywających turystów w okresie całego roku. Miejscem sprzyjającym integracji mieszkańców oraz użytkowników przestrzeni ma być wyznaczony w planie plac (rynek) publiczny, który wraz z terenem przed Domem Rybaka zyska reprezentacyjny charakter, stanie się ważnym miejscem spotkań oraz uroczystych wydarzeń w gminie.

W ramach realizacji zadań wynikających z rozwoju błękitno-zielonej infrastruktury w mieście Władysławowo, w planie ustalono obowiązek wykorzystania istniejącego zasobu zieleni, przede wszystkim zieleni urządzonej w granicach ulicy Hallera oraz nasadzeń wzdłuż ulicy 1000-lecia. W ciągu projektowanego bulwaru zieleni komponowana ma stanowić istotny element zagospodarowania, pełniąc funkcję estetyczną, rekreacyjną a także osłonową. W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych jako podstawową zasadę przyjęto zapewnienie możliwości retencji wód opadowych i roztopowych z terenu objętego planem poprzez minimalizację ilości nawierzchni szczelnych na rzecz ażurowych i stworzenie warunków dla lokalnej filtracji gruntowej. W przypadku kwartałów zabudowy dopuszczono możliwość pośredniego lub bezpośredniego odprowadzania wód do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem opóźnionego odpływu, na warunkach i za zgodą zarządcy systemu miejskiej kanalizacji deszczowej lub do odrębnego, indywidualnego układu odwadniającego, nie włączonego do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej. Jednocześnie możliwe będzie tworzenie połączeń systemów odprowadzenia wód opadowych i roztopowych pomiędzy terenami elementarnymi w celu zapewnienia efektywnej gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi w obszarze objętym planem.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego WSR-2.2 dla wszystkich kwartałów zabudowy ustala przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami. Ponadto liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu wyróżniono teren publicznego placu lub rynku, teren komunikacji pieszo-rowerowej (bulwar) oraz tereny komunikacji drogowej.

## **II. Istniejące zagospodarowanie terenu.**

W stanie istniejącym użytkowania zabudowa występuje w zachodniej części obszaru objętego planem. Stanowią ją obiekty usługowo-handlowe, w tym pawilony handlowe tworzące niepożądaną pierzeję ulicy Gen. Hallera oraz zabudowa mieszkaniowo-pensjonatowa położona przy ulicy Siedleckiego oraz 1000-lecia Państwa Polskiego. Pozostała część jest niezagospodarowana, występująca zieleń niska z pojedynczymi drzewami tworzy otwartą przestrzeń stanowiącą przedpole ekspozycji Domu Rybaka – siedziby m.in. urzędu miejskiego położonego w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego obszaru od strony wschodniej. W okresie sezonu letniego na wybranych działkach położonych wzdłuż ulicy Gen. Hallera oraz 1000-lecia ustawiane są tymczasowe obiekty usługowo-handlowe w formie namiotów, gdzie prowadzona jest działalność handlowa związana z obsługą ruchu turystycznego. Obszar znajduje się w centralnej części miasta Władysławowa, od północnej strony sąsiaduje z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową oraz handlową, od strony zachodniej z publicznym parkingiem oraz zabudową usługowo-handlową, od południowej strony graniczy m.in. z terenem szkoły podstawowej nr 2 we Władysławowie, od wschodniej strony z parkiem rozrywki oraz parkingiem przed siedzibą Urzędu Miejskiego.

Zgodnie z powyższym teren biologicznie czynny stanowi dominującą formę zagospodarowania, jednakże zasób zieleni jest stosunkowo ubogi. Wyjątek stanowi zieleń urządzona w pasie drogowym ulicy Hallera, gdzie zakomponowano zieleń niską z dużym udziałem wielu gatunków kwiatów, traw i krzewów oraz zieleń wysoką, która

tworzy aleję ulicy Hallera stanowiącą oś kompozycyjną łączącą budynek dworca kolejowego z siedzibą urzędu miejskiego.

Obsługa komunikacyjna odbywa się z niżej wymienionych dróg publicznych:

- Ulicy Hallera – jezdnia 1x2, obustronny chodnik, urządzona zieleń, obiekty małej architektury w postaci ławek, koszy, donic etc., oświetlenie,
  - Ulica 1000-lecia Państwa Polskiego – jezdnia 1x2, obustronny chodnik, pas zieleni z nasadzeniami drzew po obu stronach, mała architektura, oświetlenie,
  - Ulica Siedleckiego – na odcinku od ulicy Hallera do budynku ze sklepem Sieć 34: jezdnia 1x1, częściowo chodnik obustronny, dalej po zachodniej stronie urządzone miejsca parkingowe, oświetlenie, od sklepu w kierunku południowym, a następnie wschodnim: ulica urządzona jako jednoprzestrzenna, bez wyodrębnienia jezdni oraz chodnika, brak oświetlenia oraz obiektów małej architektury,
  - Ulica Ratowników Morskich - droga publiczna stanowiąca wschodnią granicę opracowania, ustalona w obowiązującym planie, - w części północnej przebiegu usytuowane miejsca postojowe w ramach parkingu przed Domem Rybaka, w dalszej części w kierunku ulicy Szkutników wykonany ciąg pieszo-rowerowy, pozostała część pasa drogowa pozostaje nieurządzona.
  - Ulica stanowiąca południową granicę opracowania, łącząca ul. 1000-lecia Państwa Polskiego z ul. Ratowników Morskich – utwardzona z płyt drogowych, bez wyodrębnienia chodnika i drogi rowerowej
- Teren opracowania jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną. W ulicach umieszczone są przewody sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, fragmentaryczne odcinki kanalizacji deszczowej, sieć gazowa, sieć ciepłownicza oraz kable elektroenergetyczne i telekomunikacyjne.

Cały obszar planu położony jest w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. Nie występują inne formy ochrony przyrody.

Na całym obszarze objętym planem występuje udokumentowane złoża soli kamiennych „Zatoka Pucka”.

### **III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **III.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust.2 pkt 1) i 2)).**

W przedmiotowym projekcie planu walory architektoniczne zostały szczegółowo przeanalizowane już na etapie oceny zasadności przystąpienia do planu. Centrum Władysławowa dotychczas pozostawało niezagospodarowane, z powodu m.in. rozdrobnionej struktury własnościowej oraz innych przesłanek formalno-prawnych, stąd założono, iż nowa zabudowa winna cechować się unikatowymi rozwiązaniami w zakresie formy budynków, kolorystyki, stosowanych materiałów, stając się rozpoznawalną wizytówką współczesnego kurortu nadmorskiego jakim jest Władysławowo. Opracowana w konsultacji z samorządem koncepcja dla 4 kwartałów objętych planem zawiera rozwiązania uwzględniające powyższe postulaty, a projektowane budynki łączą w sobie cechy współczesnej zabudowy i historycznych cech lokalnej zabudowy. Efekt taki uzyskano poprzez zastosowanie materiałów wysokiej jakości, odpowiednich kształtów dachów widocznych z przestrzeni publicznej oraz charakterystycznych szczytów w elewacji nawiązujących formą do bryły Domu Rybaka – obiektu ujętego w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków.

Kwartały zabudowy zaprojektowano w oparciu o istniejącą oś kompozycyjną – reprezentacyjną ulicę Gen. J. Hallera oraz planowaną, równoległą oś kompozycyjną w formie bulwaru w terenie 09KP i 10KP. Wyznaczone obowiązujące linie zabudowy wzdłuż granic poszczególnych terenów komunikacyjnych oraz nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz kwartałów zapewniają wykształcenie w analizowanej przestrzeni zwartej zabudowy pierzejowej, nawiązującej do historycznych założeń w granicach śródmieści miast nadmorskich (i nie tylko).

Podsumowując - sporządzany plan miejscowy wyżej wymienione wymagania realizuje m.in. poprzez: ustalenie obowiązujących oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy kształtujących układ urbanistyczny nowego śródmieścia

oraz ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy: maksymalnej wysokości budynków, maksymalnej powierzchni zabudowy, geometrii dachów a także wskaźników parkingowych.

### **III.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, w którym ustalono m.in. iż należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody. Cały obszar objęty planem, leży w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, gdzie zgodnie z ustaleniami planu prowadzona działalność w granicach otuliny nie może wpłynąć negatywnie na cele i przedmiot ochrony Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. Ponadto zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności w obszarze objętym planem winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

W zakresie gospodarowania wodami, w aspekcie ochrony zasobów wód podziemnych, w planie ustalono, że ścieki komunalne należy odprowadzać do kanalizacji sanitarnej, natomiast w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustalono zasadę zapewnienia możliwości retencji wód opadowych i roztopowych z terenu objętego planem poprzez minimalizację ilości nawierzchni szczelnych na rzecz ażurowych i stworzenie warunków dla lokalnej filtracji gruntowej. Dopuszczono ponadto inne rozwiązania, zapewniając możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych pośrednio lub bezpośrednio do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, na warunkach i za zgodą zarządcy systemu miejskiej kanalizacji deszczowej lub do odrębnego, indywidualnego układu odwadniającego, nie włączonego do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych w tym zakresie.

Dla obszaru objętego planem nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ponieważ leży on w granicach administracyjnych miasta Władysławowa i zgodnie z art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przepisów rozdziału 2 nie stosuje się. Poza tym obowiązujący plan miejscowy ustala przeznaczenie terenu inne niż rolne i leśne, stąd nie zachodzi potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

### **III.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W koncepcji zabudowy centrum Władysławowa szczegółowo przeanalizowano wpływ historycznej zabudowy w mieście, w tym Domu Rybaka, na projektowaną zabudowę w zakresie materiałów, kolorów, formy i detali. W konsekwencji przedstawiono koncepcję zabudowy dla czterech kwartałów, stosując zasadę, że im bliżej zabytkowego budynku Domu Rybaka tym zastosowane materiały, kolorystyka elewacji, rodzaj dachu a także kształtowanie elewacji w większym stopniu zainspirowane są charakterem tegoż budynku. Powyższe założenia znajdują odzwierciedlenie w stosownych ustaleniach dotyczących kształtowania zabudowy.

W obszarze objętym planem występują strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków. Ustalono, iż w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

### **III.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 zapewnianiu 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:

**8. 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 zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej winny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji określonych w przepisach odrębnych. Dla nowej zabudowy należy uwzględnić oddziaływanie hałasu wynikające z sąsiedztwa istniejących dróg wojewódzkich nr 215 Władysławowo – Sulicice (gm. Krokowa) i nr 216 Reda – Hel oraz linii kolejowej nr 213 relacji Reda – Hel.

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

9. 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 osób z niepełnosprawnością 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.

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

- 1) na drogach 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.
- 2) na pozostałych terenach:
  - a) dla pozostałych funkcji, które wymagają powyżej 4mp: minimum 1mpk na każde rozpoczęte 25mp.

### **III.5. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Realizacja ustaleń planu pozwoli na zagospodarowanie ścisłego centrum miasta w pełni wykorzystując walory ekonomiczne tejże przestrzeni. Rozpatrując możliwości omawianego obszaru należy wskazać, iż reprezentacyjne położenie wymaga szczególnego traktowania, a przyszła zabudowa winna spełniać najwyższe standardy w zakresie rozwiązań przestrzennych oraz architektury – zarówno dotyczące formy budynków jak i stosowanych materiałów, kolorystyki itp. Nowoczesna, centrotwórcza zabudowa w oparciu o system przestrzeni publicznej w śródmieściu wpłynie korzystnie na wizerunek miasta. Rozwój zabudowy przyczyni się do większych wpływów z tytułu podatków od nieruchomości, ożywi dotychczas niezagospodarowany teren i na nowo zdefiniuje centrum Władysławowa jako miejsce przyjazne dla mieszkańców jak i turystów w kontekście zaspokojenia codziennych potrzeb oraz spędzania wolnego czasu.

Dla terenów objętych planem ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **III.6. Prawo własności**

Analiza struktury władania gruntami w obszarze objętym planem wskazuje na własność prywatną oraz Gminy Władysławowo. Docelowo do zasobu nieruchomości gminnych będzie trzeba pozyskać część działek przeznaczonych w planie pod cele publiczne – to jest ciąg pieszo-rowerowy (planowany bulwar) oraz plac miejski.

W planie prawo własności uwzględniono poprzez wydzielenie terenów o różnym przeznaczeniu po granicach ewidencyjnych działek. Burmistrz Władysławowa miał na uwadze także interes osób fizycznych w zakresie wykonywania praw własności, a podjęte decyzje godzą interes publiczny z prywatnym.

### **III.7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Obszar planu znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego dla wojskowego obiektu technicznego, zlokalizowanego w kompleksie wojskowym nr 4610 Łebcz-Władysławowo. Ustalone w planie przeznaczenie terenu a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu nie kolidują z ograniczeniami określonymi we wniosku Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Gdańsku o wprowadzenie strefy ochronnej terenu zamkniętego dla ww. obiektu i uwzględniają aktualne potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

### **III.8. Potrzeby interesu publicznego**

Podczas sporządzania planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego stwarzając możliwość wykreowania reprezentacyjnej przestrzeni publicznej w centrum miasta - bulwaru spacerowego jako nowej osi kompozycyjnej zakończonej placem przed ratuszem miejskim z urządzoną zielenią komponowaną. Powyższe zapewni rozwój miasta w kierunku nowoczesnego kurortu, podnosząc jakość obsługi mieszkańców w zakresie podstawowych usług a także ruchu turystycznego dzięki nowej ofercie rekreacyjno-wypoczynkowej.

Utrzymano istniejące oraz wskazano nowe przebiegi dróg publicznych stanowiących obsługę komunikacyjną planowanej zabudowy.

### **III.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 rozbórkę infrastruktury technicznej. Na obszarze objętym zmianą planu 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.

### **III.10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

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 sporządzania planu ukazało się:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego we Władysławowie w dniu 15.10.2021r.;
- w prasie Dziennik Bałtycki, dodatek Echo Ziemi Puckiej w dniu 15.10.2021r.;
- BIP w dniu 15.10.2021r.

Zainteresowani mogli składać wnioski do planu i do prognozy oddziaływania na środowisko w Urzędzie Miejskim we Władysławowie, w terminie do dnia 08 listopada 2021 roku. W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Władysławowa wpłynęły 3 pisma w których sformułowano łącznie 14 wniosków (w każdym piśmie te same 14 wniosków).

### III.11. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

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

## IV. 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.*

### IV.1. Wnioski do planu

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu ukazało się:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego we Władysławowie w dniu 15.10.2021r.;
- w prasie Dziennik Bałtycki, dodatek Echo Ziemi Puckiej w dniu 15.10.2021r.;
- BIP w dniu 15.10.2021r.

Zainteresowani mogli składać wnioski do planu i do prognozy oddziaływania na środowisko w Urzędzie Miejskim we Władysławowie, w terminie do dnia 08 listopada 2021 roku. W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Władysławowa wpłynęły 3 pisma, w których sformułowano łącznie 14 wniosków (w każdym piśmie te same 14 wniosków).

### IV.2. Uwagi do planu

Ogłoszenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu ukazało się w dniu 25.04.2025 r.:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego we Władysławowie,
- w prasie Dziennik Bałtycki, dodatek Rejsy Regionów,
- BIP Gminy Władysławowo oraz stronie www,
- poprzez aplikację Blisko oraz serwis SISMS.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach **od 05.05.2025 r. do 26.05.2025 r.** W dniu **20.05.2025 r.** zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia **09 czerwca 2025 r.** W wyznaczonym terminie wpłynęło 9 uwag. W wyniku rozpatrzenia uwag, 4 uwagi nie zostały uwzględnione a jedna uwaga nie została uwzględniona w części. Pozostałe uwagi zostały uwzględnione przez Burmistrza Władysławowa, co skutkowało ponowieniem procedury w określonym zakresie, wynikającym z wprowadzonych zmian do projektu planu.

Ponowne 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.**

Obwieszczenie o wyłożeniu projektu m.p.z.p. ukazało się w Rejsach Regionów (dodatek do Dziennika Bałtyckiego), na tablicy ogłoszeń, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), stronie internetowej Gminy Władysławowo, w aplikacji BLISKO oraz poprzez system SISMS – 29 sierpnia 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.

#### IV.3. Wymogi Art.1 ust.4. ustawy 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 uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania 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.”;

| Wymogi Art.1 ust.4. ustawy o pizp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Sposób uwzględnienia w planie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Obszar objęty planem znajduje się w ścisłym centrum Władysławowa z wykształconym układem komunikacyjnym, w obszarze śródmieścia wyznaczonym w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dotychczas niezagospodarowany obszar przed siedzibą urzędu – Domem Rybaka – w wyniku realizacji ustaleń planu zostanie przekształcony funkcjonalno-przestrzennie w kierunku zwartej zabudowy pierzejowej z dziedzińcami wewnątrz poszczególnych kwartałów. Zgodnie z założeniami planu przewiduje się lokalizację budynków wielorodzinnych z usługami w parterach, przywracając właściwą rolę centrum miasta jako miejsca skupiającego codzienne życie jego mieszkańców, wzbogacając jednocześnie ofertę turystyczną nadmorskiego kurortu. W bliskim sąsiedztwie obszaru objętego planem znajdują się przystanki miejskiej komunikacji autobusowej, natomiast ulicami znajdującymi się w graniach planu przebiegają trasy linii autobusowych, zapewniając tym samym maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Ponadto w niedalekim sąsiedztwie planu znajduje się |
| 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:<br>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. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>dworzec kolejowy w ramach linii kolejowej nr 213 relacji Reda-Hel oraz budowany węzeł integracyjny po zachodniej stronie dworca umożliwiający skorzystanie ze zbiorowych środków transportu. Podstawowym założeniem kompozycji urbanistycznej jest stworzenie nowej osi komunikacyjnej pełniącej rolę bulwaru, gdzie podstawową formą przemieszczania się będzie ruch pieszy oraz rowerowy. Ponad to w każdym terenie dróg dojazdowych dopuszcza się możliwość realizacji ścieżek rowerowych, ułatwiających tym samym przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w obszarze centrum miasta.</p> <p>Warunek lokalizowania nowej zabudowy poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy także został spełniony: obszar planu znajduje się w centralnej części miasta Władysławowa, od północnej strony sąsiaduje z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową oraz handlową, od strony zachodniej z publicznym parkingiem oraz zabudową usługowo-handlową, od południowej strony graniczy m.in. z terenem szkoły podstawowej nr 2 we Władysławowie, od wschodniej strony z parkiem rozrywki oraz parkingiem przed siedzibą Urzędu Miejskiego.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### **V. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy**

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

Zgodnie z Art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu 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 i oceny aktualności polityki przestrzennej w gminie, a sporządzenie niniejszego planu jest zgodne z harmonogramem wynikającym z opracowania pn. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz ocena aktualności studium i planów miejscowych”, stanowiącym 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 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.

## **VI. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

### **Zadania własne gminy**

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

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
- 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 (t. j. Dz. U. 2022, poz. 559), jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

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

### **Budowa dróg**

Na terenie objętym planem w stosunku do planu obowiązującego przewiduje się rozbudowę układu dróg publicznych o nowe drogi publiczne, oznaczone w planie jako 05 KDD i 06 KDD. Realizacja publicznego ciągu pieszo-rowerowego a także placu miejskiego będzie wiązała się z koniecznością nabycia gruntów oraz z kosztami samej inwestycji.

### **Uzbrojenie terenu**

Na obszarze objętym planem powinna nastąpić rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci wodociągowej, w zakresie należącym do zadań własnych Gminy Władysławowo. Zaopatrzenie w media przyszłej zabudowy na terenie będzie realizowane przez inwestorów poprzez budowę przyłączy na warunkach określonych przez zarządców sieci.

### **Wpływ na budżet gminy**

Zakłada się korzystny wpływ na budżet gminy, w szczególności z uwagi na wzrost wpływów z tytułu podatków od nieruchomości oraz prowadzonej działalności gospodarczej na terenie w lokalach usługowych przyszłej zabudowy.

## **VII . Zgodność z ustaleniami Studium**

**Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Władysławowo** określiło strefy funkcjonalno-przestrzenne w ramach specjalnych polityk przestrzennych. Jednym z obszarów jest oznaczony w studium jako SWF - obszar wskazany do przekształceń funkcjonalno – przestrzennych. Obszar SWF dzieli się na cztery strefy, nieco odmienne w swoim charakterze. Obszar objęty planem znajduje się w strefie SWF-1, dla którego określono, co następuje:

1) 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 planu jest umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tworzącej ściśle śródmieście Władysławowa, zgodnej z aktualną polityką przestrzenną Burmistrza Władysławowa wyrażonej w studium. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego WSR-2.2 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Władysławowo, przyjętego uchwałą Nr LXXVI/1190/2024 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 10 stycznia 2024 r.