

## UCHWAŁA Nr XXVI/ 374 /2020

### RADY MIEJSKIEJ WŁADYSŁAWOWA

z dnia 28 października 2020r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na granicy obrębów Tupadły i Rozewie w rejonie ulic Sokoła i Wilczej w Rozewiu, w gminie Władysławowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2020, poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 poz. 293 ze zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr X/148/2019 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 26 czerwca 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na granicy obrębów Tupadły i Rozewie w rejonie ulic Sokoła i Wilczej w Rozewiu, w gminie Władysławowo

#### **Rada Miejska Władysławowa uchwala, co następuje:**

##### **Rozdział 1.**

##### **Przepisy ogólne**

##### **§ 1.**

1. Stwierdza się, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń "Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy miasta Władysławowo", uchwalonego uchwałą Nr XLII/302/02 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 30 stycznia 2002 roku.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na granicy obrębów Tupadły i Rozewie w rejonie ulic Sokoła i Wilczej w Rozewiu, w gminie Władysławowo, obejmujący obszar o powierzchni ok. 0,91 ha, położony w granicach administracyjnych gminy Władysławowo.
3. Granice terenów objętych planem określa załącznik do uchwały Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 26.06.2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na granicy obrębów Tupadły i Rozewie w rejonie ulic Sokoła i Wilczej w Rozewiu, w gminie Władysławowo.

##### **§ 2.**

1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej - stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej "rysunkiem planu" w skali 1:1000.
2. Integralną częścią uchwały jest:
  - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu;
  - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

##### **§ 3.**

1. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:
  - 1) **teren elementarny** – rozumie się przez to fragment obszaru objętego planem wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego sformułowane są ustalenia szczegółowe w odpowiedniej karcie terenu;
  - 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków chyba, że ustalenia w karcie terenu stanowią inaczej. Nieprzekraczalne linie zabudowy określone w planie nie dotyczą:
    - a) w kondygnacji parteru: ganków oraz wiatrołapów (o długości do 3,0m wzdłuż lica budynku), zadaszeń nad wejściami, schodów i pochylni wejściowych do budynku,
    - b) w wyższych kondygnacjach: wykuszy, loggii, balkonów i innych podobnych elementów bryły budynku,

- c) części podziemnych budynków,
  - d) podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- Elementy bryły budynku, wymienione w lit. a) oraz b), mogą przekraczać wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5m;
- 3) **zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inne niż przeznaczenie terenu ustalone w planie, sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu; tymczasowe obiekty budowlane nie stanowią zagospodarowania tymczasowego;
  - 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 5) **dach płaski** – dach o nachyleniu poszczególnych połaci maksymalnie 12°;
  - 6) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od najniższej rzędnej terenu w obrysie rzutu budynku, do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do kalenicy budynku; ustalenia wysokości zabudowy nie dotyczą elementów budynków takich jak: kominy, urządzenia techniczne, pomieszczenia techniczne typu maszynownie, klimatyzatornie, wentylatornie itp., pomieszczenia techniczne nie mogą przekraczać wyznaczonej wysokości o więcej niż 3 metry, jednocześnie powierzchnia pomieszczenia technicznego nie może być większa niż 10% powierzchni niższej kondygnacji, na której się znajduje;
  - 7) **stan istniejący** – stan jak w chwili uchwalenia planu miejscowego; w przypadku istniejącej zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznacza to wszelkie obiekty budowlane, zrealizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) **funkcje usług obsługi komunikacji** – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, warsztat, lakiernia, diagnostyka, stacje obsługi samochodów itp.;
  - 9) **meble miejskie** - wszystkie elementy drobnej architektury miejskiej o praktycznych funkcjach dostosowanych do potrzeb i charakteru miejsca, w którym się znajdują, służące użytkownikom terenu i mające wpływ na ogólną estetykę przestrzeni publicznej.
2. Pozostałe pojęcia użyte w niniejszej uchwale zgodne są z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

#### § 4.

- 1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, stanowiące tereny elementarne.
- 2. Teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem, zawierającym:
  - 1) kolejny numer terenu elementarnego,
  - 2) przeznaczenie terenu elementarnego oraz klasę drogi w przypadku terenów obsługi komunikacyjnej.

#### § 5.

- 1. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń: ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych, zawarte w kartach terenu. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.
- 2. Dla terenów elementarnych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
  - 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## § 6.

1. Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały zawiera następujące oznaczenia:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
  - 3) oznaczenia terenów elementarnych;
  - 4) przeznaczenie terenu:
    - a) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zabudowy usługowej,
    - b) ZL – teren lasów;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków;
  - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej: KD.D – teren dróg publicznych – droga klasy D (dojazdowa).
2. Rysunek planu zawiera następujące informacje niebędące ustaleniami planu:
  - 1) granica obrębu geodezyjnego;
  - 2) cały obszar objęty planem znajduje się w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego;
  - 3) na całym obszarze objętym planem znajdują się udokumentowane złoża kat. C1 *Zatoka Pucka* – sole kamienne.

## Rozdział 2.

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru

#### § 7. Przeznaczenie terenów

Przeznaczenie terenów odnoszące się do poszczególnych terenów elementarnych położonych na obszarze objętym planem, zawarto w *Rozdziale 3. Ustalenia szczegółowe – Karty terenu*. Ustalone podstawowe przeznaczenie terenu elementarnego nie wyklucza możliwości lokalizacji funkcji uzupełniających na tym terenie, w zakresie ustalonym w odpowiedniej karcie terenu.

#### § 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią tereny istniejących dróg publicznych, oznaczonych w planie jako 05.KD.D, 06.KD.D oraz 07.KD.D.
2. W obrębie przestrzeni publicznej obowiązuje:
  - 1) wyposażanie przestrzeni w meble miejskie, zielen urządzoną, zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni itp.;
  - 2) wyklucza się lokalizację wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd przestrzeni; ustalenie nie dotyczy urządzeń oraz obiektów stanowiących wyposażenie drogi zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) spójny wzór elementów mebli miejskich w zakresie stosowanej kolorystki, materiału, detalu itp.;
  - 4) zagospodarowanie terenu bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych.
3. Elewacje budynków, a także posadzki i nawierzchnie, widoczne od strony dróg publicznych, należy wykonać z zachowaniem wysokich standardów estetycznych w zakresie stosowanej kolorystki, materiału, detalu itp.
4. W zakresie dostosowania form zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz w zakresie kolorystyki na terenach o przeznaczeniu ustalonym w planie, jako MN/U – *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny usług* ustala się:

- 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, dopuszcza się stosowanie wysokiej jakości okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych imitujących materiały naturalne jak wyżej, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- 2) ujednoczoną kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.

Ustalenia w punktach 1) i 2) nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

### **§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.
2. Teren oznaczony w planie jako 04.ZL, stanowi las. Obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu w obrębie terenu, przy czym dopuszcza się uszczuplenie, korekty istniejącego zasobu zieleni, niezbędne dla potrzeb związanych z realizacją celów publicznych lub prowadzoną gospodarką leśną, przy zachowaniu przepisów odrębnych w tym zakresie.
3. W zakresie kształtowania zieleni w obszarze planu obowiązuje maksymalne wykorzystanie istniejącego zasobu zieleni w postaci drzew i krzewów (nie dotyczy gatunków inwazyjnych).
4. Dopuszcza się zagospodarowanie terenów poprzez wprowadzenie zieleni urządzonej, przy czym realizacja nowych nasadzeń i dobór zieleni powinny odbywać się z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, siedliskowych oraz cech podłoża gruntowego, przy zachowaniu udziału charakterystycznych gatunków flory występujących na terenie, jak w stanie istniejącym.
5. W obrębie terenów 01.MN/U, 02.MN/U oraz 03.MN/U prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych, zaś zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
6. Na granicy terenów 01.MN/U, 02.MN/U oraz 03.MN/U obowiązuje zachowanie poziomu hałasu w środowisku, określonego na podstawie przepisów odrębnych, jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.
7. 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 w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji określonych w przepisach odrębnych.
8. W zakresie kształtowania krajobrazu na obszarze objętym planem obowiązuje tworzenie harmonijnych pierzei wzdłuż dróg publicznych, na którą składa się ciąg istniejących i projektowanych budynków, zieleni i innych elementów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem kompozycyjnym i estetycznym.

### **§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Część obszaru objętego planem znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, której granice określono na rysunku planu. W obrębie strefy wszelkie roboty ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności, naruszające strukturę gruntu, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
2. W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

### **§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

1. Ustalone w planie parametry: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zostały określone w *Rozdziale 3. Ustalenia szczegółowe – Karty terenu.*

## **§ 12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów**

1. Na całym obszarze objętym planem znajduje się udokumentowane złoża kat.C1: *Zatoka Pucka* – sole kamienne - zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Na terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze, udokumentowane zasoby wód podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

## **§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. Na obszarze planu nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalenia i podziału na podstawie przepisów odrębnych. W zakresie scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, obowiązują ustalenia szczegółowe dotyczące warunków scalania i podziału nieruchomości, określone w kartach terenów dla poszczególnych terenów elementarnych.
2. Ustalona w poszczególnych kartach terenów dla terenów elementarnych minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych, nie dotyczy:
  - 1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym terenów komunikacji (dróg, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych);
  - 2) wydzielania działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;
  - 3) wydzielen na skutek regulacji stanu prawnego nieruchomości.
3. Obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
4. Przebieg linii rozgraniczających terenów dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.
5. Obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku. Ustalenie nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej.

## **§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

Zainwestowanie i użytkowanie jak w stanie istniejącym uznaje się za zgodne z planem, chyba że ustalenia zawarte w *Rozdziale 3. Ustalenia szczegółowe – Karty terenu*, stanowią inaczej.

## **§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

1. Zewnętrzny układ komunikacyjny stanowi droga wojewódzka nr 215 (ulica Rozewska) relacji Władysławowo – Sulicice, gm. Krokowa, przebiegająca poza obszarem objętym planem.
2. Układ komunikacyjny w obszarze planu jest powiązany z układem zewnętrznym poprzez istniejącą publiczną drogę gminną nr G111556G (ulica Sokoła), której fragment w granicach planu oznaczono jako 06.KD.D i dalej poprzez drogę gminną nr 111551G (ulica Garnizonowa) do drogi wojewódzkiej nr 215 (ulica Rozewska).
3. Zasady dostępności poszczególnych terenów elementarnych do układu komunikacyjnego zawierają ustalenia dla tych terenów, zawarte w *Rozdziale 3. Ustalenia szczegółowe – Karty terenu*.
4. W obszarze planu do układu dróg publicznych zalicza się drogi klasy D – dojazdowe, oznaczone na rysunku planu jako 05.KD.D, 06.KD.D oraz 07.KD.D.
5. Na terenach układu komunikacyjnego urządzenia techniczne, zielen, meble miejskie oraz inne obiekty towarzyszące nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi.
6. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (mp) dla samochodów osobowych:
  - 1) dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum 1mp na jedno mieszkanie;
  - 2) dla funkcji usług turystycznych, w tym wynajmem pokoi w celach zakwaterowania turystycznego: minimum 1mp na 1 pokój noclegowy/gościenny;

- 3) dla pozostałych funkcji usługowych: minimum 1mp na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz minimum 1mp na 5 zatrudnionych.
7. 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;
  - 2) na pozostałych terenach: dla funkcji, które wymagają powyżej 4mp: minimum 1mpk na każde rozpoczęte 25mp.
8. W zakresie sposobu realizacji miejsc parkingowych ustala się:
  - 1) obowiązuje realizacja miejsc parkingowych w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja;
  - 2) miejsca parkingowe mogą być sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, naziemnych lub nadziemnych; garaże lub zespoły garaży dopuszcza się w formie wolnostojącej, a także jako przybudowane do budynku bądź wbudowane w bryłę budynku.
9. Obowiązują następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:
  - 1) na całym terenie objętym planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń istniejących, dopuszcza się:
    - a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
    - b) pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy,
    - c) na terenach i w obiektach wynikających z lokalizacji na etapie projektowania przy zachowaniu dostępu do terenu na podstawie kodeksu postępowania cywilnego;
  - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych przy zachowaniu dostępu do terenu na podstawie kodeksu postępowania cywilnego.
10. W zakresie dotyczącym systemów elektroenergetycznych ustala się co następuje:
  - 1) do obsługi terenu objętego planem w zakresie dostarczenia lub odbioru energii elektrycznej dopuszcza się remont, rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu linii elektroenergetycznych średniego oraz niskiego napięcia, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
  - 2) dopuszcza się budowę nowych linii kablowych lub napowietrznych, średniego oraz niskiego napięcia a także urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
  - 3) dla odbiorców zasilanych niskim napięciem - poprzez istniejącą lub projektowaną sieć elektroenergetyczną i przyłącza niskiego napięcia z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych usytuowanych w linii ogrodzenia lub poza nią w granicy działki budowlanej.
11. Zasady rozbudowy infrastruktury teletechnicznej: dopuszcza się remont, budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury systemów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.
12. Ustalenia dla pozostałych systemów infrastruktury technicznej dla poszczególnych terenów elementarnych zawarte są w *Rozdziale 3. Ustalenia szczegółowe – Karty terenu.*

### **§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenów inny niż dotychczasowy sposób wykorzystania terenu. Ustalenie nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego niezbędnego w trakcie prowadzenia robót budowlanych, zagospodarowania placu budowy lub zaplecza budowy.

### **§ 17. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały ustalone w *Rozdziale 3. Ustalenia szczegółowe – Karty terenu.*

### Rozdział 3.

#### Ustalenia szczegółowe – Karty terenu

<b>§ 18. Karta terenu nr 1</b> <b>do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na granicy obrębów Tupadły i Rozewie w rejonie ulic Sokoła i Wilczej w Rozewiu, w gminie Władysławowo</b>	
<b>1. Symbol terenu:</b> 01.MN/U	<b>2. Powierzchnia:</b> ok.0,31 ha
<b>3. Przeznaczenie terenu:</b> teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej: 1) wyklucza się usługi związane z funkcją obsługi komunikacji; 2) dopuszcza się lokalizację, budowę, przebudowę, remont infrastruktury technicznej.	
<b>4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</b> 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji; 2) pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §8 uchwały.	
<b>5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:</b> zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 9 uchwały.	
<b>6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:</b> 1) fragment terenu jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu; w granicach strefy obowiązują ustalenia zawarte w §10, ust.1 uchwały.	
<b>7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:</b> zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §8.	
<b>8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</b> 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: a) w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi 05.KD.D, b) lokalizacja zabudowy od granicy terenu 04.ZL – teren lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%, b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%, przy zachowaniu ustaleń zawartych w §9 uchwały; c) intensywność zabudowy: minimalna: 0, maksymalna: 0,5, w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się maksymalną intensywność zabudowy: 0,8; 3) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0m, dla budynków gospodarczych i garaży maksymalna wysokość 4m, 4) gabaryty pozostałych obiektów: wysokość maksymalnie 10,0m; 5) rodzaj i kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°; 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000m <sup>2</sup> ; 7) pozostałe ustalenia: na całym terenie dopuszcza się lokalizację: a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – maksymalnie 1 budynek o powierzchni zabudowy nie większej niż 150m <sup>2</sup> na jednej działce budowlanej, b) budynku usługowego, z dopuszczeniem wyodrębnienia w każdym budynku dwóch lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej tych lokali nie większej niż 20% powierzchni użytkowej budynku – maksymalnie 1 budynek o powierzchni zabudowy nie większej niż 200m <sup>2</sup> na jednej działce budowlanej, c) budynku gospodarczego – maksymalnie 1 budynek na jednej działce budowlanej, d) garażu albo garażowo-gospodarczego – maksymalnie 1 budynek garażowy albo 1 garażowo-gospodarczy na jednej działce budowlanej, e) budynki, o których mowa w lit. c) oraz d), mogą być lokalizowane na jednej działce budowlanej wyłącznie jako towarzyszące budynkom, o których mowa w lit a) i b);	
<b>9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:</b> zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §12 uchwały.	
<b>10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</b>	

- 1) szerokość frontu działki: min. 20m;
- 2) powierzchnia działki: jak minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych ustalona w ust.8;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

**11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §14 uchwały.

**12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: z drogi 05.KD.D;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §15 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
  - a) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej (otwartej lub zamkniętej), z uwzględnieniem przepisów odrębnych w tym zakresie,
  - b) w przypadku braku możliwości przyłączenia od kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, z zachowaniem przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z nieemisyjnych, niskoemisyjnych źródeł indywidualnych;
- 9) pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §15 uchwały.

**13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §16 uchwały.

**14. Stawka procentowa służąca do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości terenu:** 30%

**§ 19. Karta terenu nr 2**

**do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na granicy obrębów Tupadły i Rozewie w rejonie ulic Sokoła i Wilczej w Rozewiu, w gminie Władysławowo**

**1. Symbol terenu:** 02.MN/U, 03.MN/U

**2. Powierzchnia:** 02.MN/U ok.0,10 ha,  
03.MN/U ok. ok.0,10 ha,

**3. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej:

- 1) wyklucza się usługi związane z funkcją obsługi komunikacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację, budowę, przebudowę, remont infrastruktury technicznej.

**4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §8 uchwały.

**5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 9 uchwały.

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §8.

**8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych w planie jako 05.KD.D, 06.KD.D oraz 07.KD.D, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w odległości 6m od pasa drogowego (ulicy Maślakowej) stanowiącego fragment zachodniej granicy terenu 02.MN/U;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%, przy zachowaniu ustaleń zawartych w §9 uchwały;



<p>c) intensywność zabudowy: minimalna: 0, maksymalna: 0,5, w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się maksymalną intensywność zabudowy: 0,8;</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0m, dla budynków gospodarczych i garaży maksymalna wysokość 4m,</p> <p>4) gabaryty pozostałych obiektów: wysokość maksymalnie 10,0m.</p> <p>5) rodzaj i kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;</p> <p>6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000m<sup>2</sup>;</p> <p>7) pozostałe ustalenia: na całym terenie dopuszcza się lokalizację:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – maksymalnie 1 budynek o powierzchni zabudowy nie większej niż 150m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,</li> <li>b) budynku usługowego, z dopuszczeniem wyodrębnienia w każdym budynku dwóch lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej tych lokali nie większej niż 20% powierzchni użytkowej budynku – maksymalnie 1 budynek o powierzchni zabudowy nie większej niż 200m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,</li> <li>c) budynku gospodarczego – maksymalnie 1 budynek na jednej działce budowlanej,</li> <li>d) garażu albo garażowo-gospodarczego – maksymalnie 1 budynek garażowy albo 1 garażowo-gospodarczy na jednej działce budowlanej,</li> <li>e) budynki, o których mowa w lit. c) oraz d), mogą być lokalizowane na jednej działce budowlanej wyłącznie jako towarzyszące budynkom, o których mowa w lit a) i b);</li> </ol>
<p><b>9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:</b> zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §12 uchwały.</p>
<p><b>10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) szerokość frontu działki: min. 20m;</li> <li>2) powierzchnia działki: jak minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych ustalona w ust.8;</li> <li>3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.</li> </ol>
<p><b>11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:</b> zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §14 uchwały.</p>
<p><b>12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: z dróg publicznych, oznaczonych w planie jako 05.KD.D, 06.KD.D, 07.KD.D oraz dróg spoza obszaru objętym planem;</li> <li>2) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §15 uchwały;</li> <li>3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;</li> <li>4) odprowadzenie ścieków bytowych: do kanalizacji sanitarnej;</li> <li>5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej (otwartej lub zamkniętej), z uwzględnieniem przepisów odrębnych w tym zakresie,</li> <li>b) w przypadku braku możliwości przyłączenia od kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, z zachowaniem przepisów odrębnych w tym zakresie;</li> </ol> </li> <li>6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;</li> <li>7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;</li> <li>8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z nieemisyjnych, niskoemisyjnych źródeł indywidualnych;</li> <li>9) pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §15 uchwały.</li> </ol>
<p><b>13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:</b> zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §16 uchwały.</p>
<p><b>14. Stawka procentowa służąca do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości terenu:</b> 30%</p>

<b>§ 20. Karta terenu nr 3</b> <b>do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na granicy obrębów Tupadły i Rozewie w rejonie ulic Sokoła i Wilczej w Rozewiu, w gminie Władysławowo</b>	
<b>1. Symbol terenu:</b> 04.ZL	<b>2. Powierzchnia:</b> 04.ZL – ok. 0,17ha
<b>3. Przeznaczenie terenu:</b> tereny lasów.	
<b>4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</b> nie dotyczy.	
<b>5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:</b> zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 9 uchwały.	
<b>6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:</b> nie dotyczy.	
<b>7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:</b> nie dotyczy.	
<b>8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</b> nie dotyczy, na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust. 11.	
<b>9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:</b> zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §12 uchwały.	
<b>10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</b> 1) szerokość frontu działki: dowolna; 2) minimalna powierzchnia działki: dowolna; 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.	
<b>11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:</b> 1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących lasów; 2) dopuszcza się budowę, przebudowę oraz remont infrastruktury technicznej nie wymagającej zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, zgodnie z przepisami odrębnymi.	
<b>12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:</b> 1) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej, oznaczonej w planie jako 06.KD.D oraz dróg spoza obszaru objętym planem; 2) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy; 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy; 4) odprowadzenie ścieków bytowych: nie dotyczy; 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: w granicach terenu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w tym zakresie; 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy; 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy; 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy.	
<b>13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:</b> zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.	
<b>14. Stawka procentowa służąca do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości terenu:</b> 30%.	

<b>§ 21. Karta terenu nr 4</b> <b>do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na granicy obrębów Tupadły i Rozewie w rejonie ulic Sokoła i Wilczej w Rozewiu, w gminie Władysławowo</b>	
<b>1. Symbol terenu:</b> 05.KD.D, 06.KD.D, 07.KD.D	<b>2. Powierzchnia:</b> 05.KD.D - 0,12 ha, 06.KD.D - 0,09 ha, 07.KD.D - 0,02 ha,
<b>3. Przeznaczenie terenu:</b> teren drogi publicznej – droga dojazdowa.	
<b>4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</b> zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §8 uchwały.	
<b>5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:</b> zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 9 uchwały.	
<b>6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:</b> nie dotyczy.	
<b>7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:</b> 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji; 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się; 3) zieleni: dopuszcza się; 4) pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §8.	
<b>8. Parametry oraz wyposażenie drogi:</b> 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu; 2) przekrój drogi: dowolny; 3) elementy wyposażenia: według potrzeb zarządcy drogi.	
<b>9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:</b> zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §12 uchwały.	
<b>10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</b> 1) szerokość frontu działki: nie dotyczy; 2) powierzchnia działki: nie dotyczy; 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy.	
<b>11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:</b> zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §14 uchwały.	
<b>12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:</b> 1) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: nie dotyczy; 2) minimalna liczba miejsc do parkowania: a) nie ustala się, dopuszcza się wydzielanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi w zależności od potrzeb zarządcy drogi, b) pozostałe ustalenia zgodnie z §15 uchwały; 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy; 4) odprowadzenie ścieków bytowych: nie dotyczy; 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: a) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej (otwartej lub zamkniętej), z uwzględnieniem przepisów odrębnych w tym zakresie, b) w przypadku braku możliwości przyłączenia od kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach terenu; 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej; 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy; 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy; 9) pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §15 uchwały.	
<b>13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:</b> zakaz zagospodarowania tymczasowego.	
<b>14. Stawka procentowa służąca do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości terenu:</b> 30%	

## **Rozdział 4.**

### **Ustalenia końcowe.**

**§ 22.** W części odnoszącej się do terenu objętego niniejszym planem tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego: od zachodu – ul. Pucką, od północy – ul. Kuracyjną, od wschodu zespołem realizowanej zabudowy, od południa – projektowaną drogą zbiorczą, położonego w miejscowości (obręb) Tupadły, o powierzchni 104,90 ha, przyjętego uchwałą nr XXXIII/332/2009 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 13 maja 2009 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego T-3 (Dz. Urz. Woj. Pom. nr 114, poz.2233) oraz
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rozewie przy ul. Garnizonowej”, przyjętego uchwałą nr XXI/169/96 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 18 czerwca 1996r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rozewie przy ul. Garnizonowej”. (Dz. Urz. Woj. Gd. Nr 49, poz. 133).

**§ 23.1.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Zobowiązuje się Burmistrza Władysławowa do publikacji niniejszej uchwały na stronie internetowej Gminy Władysławowo.

## UZASADNIENIE

### do uchwały nr XXV/374/2020 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 28 października 2020r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na granicy obrębów Tupadły i Rozewie w rejonie ulic Sokoła i Wilczej w Rozewiu, w gminie Władysławowo

Podstawą sporządzenia planu jest uchwała nr X/148/2019 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 26 czerwca 2019r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na granicy obrębów Tupadły i Rozewie w rejonie ulic Sokoła i Wilczej w Rozewiu, w gminie Władysławowo.

Obszar wskazany do sporządzenia planu miejscowego obejmuje działki ewidencyjne o numerach 226/35, 226/36, 226/37, 226/38, 226/42, część 225/2, 225/3 w obrębie Tupadły oraz działki ewidencyjne o numerach 226/39, 226/40, część 226/12 w obrębie Rozewie.

Powierzchnia terenu objętego planem wynosi około **0,91 ha**.

Na terenie wskazanym do opracowania planu obowiązują dwa poniższe plany miejscowe:

- a) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego: od zachodu – ul. Pucką, od północy – ul. Kuracyjną, od wschodu – zespołem realizowanej zabudowy, od południa – projektowaną drogą zbiorczą, położonego w miejscowości (obręb) Tupadły, o powierzchni 104,90 ha, przyjętego uchwałą nr XXXIII/332/2009 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 13 maja 2009 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego T-3;
- b) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rozewie przy ul. Garnizonowej”, przyjętego uchwałą nr XXI/169/96 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 18 czerwca 1996r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rozewie przy ul. Garnizonowej”.

### I. Główne cele planu

Celem sporządzanego planu miejscowego jest umożliwienie drogowego połączenia komunikacyjnego wschodniej części obrębu Tupadły z zachodnią częścią obrębu Rozewie, poprzez zaprojektowanie drogi w miejscu obecnie wyznaczonego ciągu pieszego oraz aktualizacja zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Osiągnięcie wyżej wymienionych celów przyczyni się do lepszego skomunikowania miejscowości Tupadły i Rozewie oraz poprzez utworzenie nowego połączenia komunikacyjnego przyczyni się do odciążenia ulicy Rozewskiej. Ponadto niniejsze przystąpienie uzasadnione jest również złożonym wnioskiem o zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie.

Najistotniejsze zmiany w stosunku do obowiązujących planów w zakresie funkcji (przeznaczenia) terenu przedstawiono poniżej:

- 1) M.2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub pensjonatowej → 06.KD.D – teren dróg publicznych; Przeznaczenie części terenu uległo zmianie z uwagi na konieczność umożliwienia realizacji drogi publicznej;
- 2) 0.12.KX – teren ciągów pieszych → 06.KD.D – teren dróg publicznych; Przeznaczenie terenu uległo zmianie z uwagi na konieczność umożliwienia realizacji drogi publicznej;
- 3) 36.MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej → 05.KD.D – teren dróg publicznych; Przeznaczenie części terenu uległo zmianie z uwagi na konieczność umożliwienia realizacji drogi publicznej;
- 4) 15.KDD – teren drogi dojazdowej → 01.MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zabudowy usługowej; Przeznaczenie części terenu drogowego pod tereny budowlane wynika z korekty granic pasa drogowego w ramach umożliwienia połączenia komunikacyjnego miejscowości Tupadły i Rozewie w tej części gminy Władysławowo.

Ponadto ujednolicono przeznaczenia terenów: *zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub pensjonatowej (M.2), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (MN,U), zabudowy usługowej, mieszkaniowej i usług turystyk (U, MN, UT)* i oznaczono jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej (MN/U)*.

W zakresie realizacji celów publicznych, w tym zadań własnych gminy, planuje się przeprowadzenie drogi publicznej.

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

Obszar wskazany do sporządzenia planu miejscowego obecnie jest niezabudowany, zgodnie z ewidencją użytków gruntowych występują tu grunty rolne (RVI), las (Ls) oraz droga (dr). Na działkach 226/35, 226/36, 226/42 ob. Tupadły oraz 226/40 ob. Rozewie występuje częściowe zadrzewienie i zakrzaczenie. W otoczeniu zaczyna rozwijać się zabudowa w postaci domków letniskowych oraz domów jednorodzinnych. W granicach działek 226/38, 225/2 ob. Tupadły oraz 226/39, 226/12 ob. Rozewie przebiega infrastruktura techniczna tj. sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna oraz sieć elektroenergetyczna.

Zgodnie z obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego („T-3” oraz „Rozewie przy ul. Garnizonowej”) teren przewidziany jest pod rozwój zabudowy usługowej, mieszkaniowej i usług turystyki, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny lasu. Pod względem komunikacji i infrastruktury technicznej plany miejscowe przewidują rezerwy pod drogi dojazdowe (KD), ciąg pieszy (KX) oraz teren urządzeń kanalizacji sanitarnej (K).

Obszar opracowania pod względem komunikacyjnym od strony wschodniej obsługiwany jest przez drogi gminne nr 111556G (ul. Sokoła) nr 111557G (ul. Wilcza), natomiast od strony zachodniej poprzez drogi gruntowe, które w większości stanowią własność gminy Władysławowo, lecz nie zostały zaliczone do kategorii dróg publicznych.

## **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)).**

Jednym z podstawowych celów sporządzania planu jest wprowadzenie zasad zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy z uwzględnieniem zachowania ładu przestrzennego oraz walorów krajobrazowych. Wyżej wymienione wymogi realizowane są w przedmiotowym planie przede wszystkim poprzez:

- ujednoczenie funkcji terenów objętych planem i wprowadzenie dla kwartałów przeznaczonych pod zabudowę funkcji mieszkaniowej oraz usługowej, oznaczonych w planie jako MN/U,
- ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy kształtujących układ urbanistyczny oraz ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy: maksymalnej wysokości budynków, maksymalnej powierzchni zabudowy, geometrii dachów, wskaźników parkingowych – dostosowanych do aktualnych potrzeb i możliwości w tym zakresie; linie zabudowy zostały wyznaczone w odległości 6m od granic pasów dróg publicznych wyznaczonych w planie; w obrębie terenów 01.MN/U, 02.MN/U oraz 03.MN/U - ustalono maksymalną wysokość zabudowy do 10,0 m;
- ustalenia w zakresie dostosowania form zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz w zakresie kolorystyki na terenach o przeznaczeniu ustalonym w planie, jako MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej, dotyczące rodzaju materiałów wykończeniowych elewacji budynków, wykluczenia stosowania jaskrawych kolorów a także ustalenia kolorystyki pokrycia dachów;
- ustalenia zobowiązujące do tworzenia harmonijnych pierzei wzdłuż dróg publicznych;
- ustalenia dla przestrzeni publicznej (zawarte w §8 uchwały), gdzie zgodnie z ustaleniami obowiązuje wyposażanie przestrzeni w obiekty niezbędne dla potrzeb użytkowników terenu, takie jak meble uliczne, zieleni urządzoną, zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni; spójny wzór mebla ulicznego w zakresie stosowanych materiałów, kolorystki, detalu itp.

### **III.2 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;**

W zakresie wymagań ochrony środowiska należy wskazać zapisy w § 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu, gdzie określono m.in.:

- teren oznaczony w planie jako 04.ZL, stanowi las. Obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu w obrębie terenu, przy czym dopuszcza się uszczuplenie, korekty istniejącego zasobu zieleni, niezbędne dla potrzeb związanych z realizacją celów publicznych lub prowadzoną gospodarką leśną, przy zachowaniu przepisów odrębnych w tym zakresie,

- w zakresie kształtowania zasobu zieleni w obszarze planu obowiązuje maksymalne wykorzystanie istniejących drzew i krzewów (nie dotyczy gatunków inwazyjnych),
  - dopuszcza się zagospodarowanie terenów poprzez wprowadzenie zieleni urządzonej, przy czym realizacja nowych nasadzeń i dobór zieleni powinny odbywać się z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, siedliskowych oraz cech podłoża gruntowego, przy zachowaniu udziału charakterystycznych gatunków flory występujących na terenie, jak w stanie istniejącym,
  - w obrębie terenów 01.MN/U, 02.MN/U oraz 03.MN/U prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych, zaś zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - na granicy terenów 01.MN/U, 02.MN/U oraz 03.MN/U obowiązuje zachowanie poziomu hałasu w środowisku, określonego na podstawie przepisów odrębnych, jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
  - 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 w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji określonych w przepisach odrębnych.
- Ponadto na obszarze objętym planem nie występują prawne formy ochrony przyrody, aczkolwiek cały obszar objęty planem znajduje się w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

W zakresie gospodarowania wodami w planie ustalono, że ścieki bytowe należy odprowadzać 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 od 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.

W granicach opracowania planu znajdują się grunty leśne (użytki określone w ewidencji jako Ls), zlokalizowane w północnej części obszaru, pomiędzy ul. Sokoła a granicą opracowania. Projekt planu nie zmienia przeznaczenia gruntów leśnych w związku z powyższym nie występuje konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W granicach opracowania planu nie znajdują się chronione grunty rolne przeznaczone pod zabudowę, toteż nie zachodzi potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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

Część obszaru objętego planem znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, której granice określono na rysunku planu. W obrębie strefy wszelkie roboty ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności, naruszające strukturę gruntu, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, stąd nie zachodzi konieczność ich ochrony ustaleniami planu.

### **III.4 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

W planie ustalono, iż w obrębie terenów 01.MN/U, 02.MN/U oraz 03.MN/U prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych, zaś zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ponadto na granicy terenów 01.MN/U, 02.MN/U oraz 03.MN/U obowiązuje zachowanie poziomu hałasu w środowisku, określonego na podstawie przepisów odrębnych, jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych. 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 w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji określonych w przepisach odrębnych. W ramach wymagań dla przestrzeni publicznych ustalono, iż zagospodarowanie terenu musi odbywać się bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych. Ponadto §15. *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej* ustalono wskaźniki do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Celem sporządzanego projektu planu miejscowego jest połączenie komunikacyjne wschodniej części obrębu Tupadły z zachodnią częścią obrębu Rozewie, poprzez zaprojektowanie drogi w miejscu obecnie wyznaczonego ciągu pieszego oraz aktualizacja zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Osiągnięcie wyżej wymienionych celów przyczyni się do lepszego skomunikowania miejscowości Tupadły i Rozewie oraz poprzez utworzenie nowego połączenia komunikacyjnego może przyczynić się do aktywizacji terenów budowlanych znajdujących się w otoczeniu.

Dla terenów objętych planem ustalono się 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 własności gruntów w obszarze objętym planem wskazuje na przewagę gruntów stanowiących własność prywatną. Gmina Władysławowo posiada nieruchomości użytkowane pod drogi. W planie prawo własności uwzględniono poprzez wydzielenie terenów o różnym przeznaczeniu po granicach ewidencyjnych działek, choć w części granice te zostały zmienione z uwagi na rzeczywiste użytkowanie w terenie. 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**

Wymagania obronności i bezpieczeństwa państwa w ustaleniach planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób niezagrażający spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

W projekcie planu uwzględniono potrzeby wynikające z realizacji celu publicznego, jakimi jest budowa drogi łączącej wschodnią część obrębu Tupadły z zachodnią częścią obrębu Rozewie.

Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznej zostały określone w § 8. *Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych*.

### **III.9 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Analiza stanu istniejącego w zakresie uzbrojenia terenu wykazała, iż teren opracowania jest wyposażony we wszystkie niezbędne systemy inżynierii komunalnej (za wyjątkiem sieci gazowej). Nie wystąpią więc potrzeby w zakresie rozbudowy sieci w ramach wykonywania zadań własnych gminy. W drogach objętych planem znajdują się sieci infrastruktury technicznej, więc przyszła zabudowa będzie miała możliwość podłączenia do podstawowych mediów takich jak woda, kanalizacja, prąd czy docelowo gaz. Podłączenie nastąpi poprzez budowę przyłączy przez poszczególnych inwestorów na warunkach wydanych przez gestorów sieci.

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 09.08.2019r.;
- w prasie Dziennik Bałtycki, dodatek Echo Ziemi Puckiej w dniu 09.08.2019r.;
- BIP w dniu 09.08.2019r.

Zainteresowani mogli składać wnioski do planu i do prognozy oddziaływania na środowisko w Urzędzie Miejskim we Władysławowie, w terminie do dnia 06 września 2019 roku. W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Władysławowa nie wpłynęły żadne wnioski do planu.

### **III.1 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.

### **III.2. 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.*

#### **III.2.1. Wnioski do planu**

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu ukazało się:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego we Władysławowie w dniu 09.08.2019r.;
- w prasie Dziennik Bałtycki, dodatek Echo Ziemi Puckiej w dniu 09.08.2019r.;
- BIP w dniu 09.08.2019r.

Zainteresowani mogli składać wnioski do planu i do prognozy oddziaływania na środowisko w Urzędzie Miejskim we Władysławowie, w terminie do dnia 06 września 2019 roku. W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Władysławowa nie wpłynęły żadne wnioski do planu.

#### **III.2.2. Uwagi do planu**

Ogłoszenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu ukazało się:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego we Władysławowie w dniu 14.08.2020r.;
- w prasie Dziennik Bałtycki, dodatek Echo Ziemi Puckiej w dniu 14.08.2020r.;
- BIP w dniu 14.08.2020r.
- notatka poprzez aplikację Blisko: 14.08.2020r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach **od 21.08.2020r. do 18.09.2020r.** W dniu **15.09.2020r.** zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia **02.10.2020r.** W wyznaczonym terminie wpłynęło 1 pismo, w którym sformułowano uwagi do przyjętych w projekcie planu rozwiązań.

### **III.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. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), 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 na granicy dwóch obrębów Tupadły i Rozewie. Wokół terenu opracowania rozwija się zabudowa głównie jednorodzinna i usług turystyki. Komunikacyjnie teren obsługiwany jest od strony ul. Jastrzębiej poprzez ul. Sokoła i dalej przez nieuregulowany przejazd do części zachodniej poprzez wyznaczony w planie ciąg pieszy. Celem niniejszego planu jest uregulowanie powyższej sytuacji i wprowadzenie do dokumentacji planistycznej drogi publicznej, która będzie łączyła oba obręby. Zaprojektowana droga przyczyni się zarówno do odciążenia drogi Rozewskiej, jak również zwiększy bezpieczeństwo poruszania się zarówno pieszych jak i rowerzystów oraz skróci i ułatwi dojazd do terenów przeznaczonych pod zabudowę w części zachodniej. Równocześnie nowe połączenie komunikacyjne skróci drogę do przystanku PKS oraz ścieżki rowerowej zlokalizowanych przy drodze wojewódzkiej nr 215. Należy więc uznać, iż zapewniono tym samym możliwość wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Teren opracowania w obowiązujących m.p.z.p. został przeznaczony pod zabudowę, która rozwija się w najbliższym sąsiedztwie, ponadto teren jest położony w zasięgu już istniejącej niezbędnej infrastruktury technicznej umożliwiającej dalszą rozbudowę; powyższe przesłanki pozwalają stwierdzić, iż wymóg planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej został spełniony.
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. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,	

#### IV. 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 sporządzenia 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 LXI/829/2018 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 10 października 2018 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 roku 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.

## **V. 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 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 (t. j. Dz. U. 2020, poz. 713), jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię cieplną,
- 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 zmianą planu przewiduje się rozbudowę układu dróg publicznych, co wiązać się będzie z koniecznością wykupu gruntu pod tę inwestycję oraz z kosztami samej inwestycji. Skutek finansowy przedmiotowego planu będzie związany z nabyciem do zasobów nieruchomości gminnych części gruntów prywatnych przeznaczonych pod przebieg drogi publicznej w przebiegu dotychczasowego ciągu pieszego wraz z niezbędnym poszerzeniem do szerokości wymaganej ze względów technicznych i formalnych. Szacunkowy koszt wykupu zgodnie z prognozą skutków finansowych sporządzoną na potrzeby niniejszego planu to ok 16 500,00 zł.

### **Uzbrojenie terenu**

Na obszarze objętym zmianą planu nie przewiduje się rozbudowy systemów infrastruktury technicznej, wynikających z realizacji ustaleń planu, 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.

### **Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy**

Na obszarze objętym zmianą planu nie przewiduje się rozbudowy systemów infrastruktury technicznej finansowanej ze środków gminy Władysławowo.

### **Wpływy do budżetu gminy**

Na podstawie prognozy skutków finansowych ocenia się, że z tytułu realizacji ustaleń zmiany planu nie wystąpią dodatkowe wpływy do budżetu Gminy Władysławowo.

## CZĘŚĆ VI . Zgodność z ustaleniami Studium

Na terenie przewidzianym do objęcia planem miejscowym obowiązują dwa poniższe plany miejscowe:

- a) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego: od zachodu – ul. Pucką, od północy – ul. Kuracyjną, od wschodu – zespołem realizowanej zabudowy, od południa – projektowaną drogą zbiorczą, położonego w miejscowości (obręb) Tupadły, o powierzchni 104,90 ha, przyjętego uchwałą nr XXXIII/332/2009 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 13 maja 2009 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego T-3;
- b) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rozewie przy ul. Garnizonowej”, przyjętego uchwałą nr XXI/169/96 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 18 czerwca 1996r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rozewie przy ul. Garnizonowej”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego T-3 został przyjęty przez Radę Miejską Władysławowa uchwałą Nr XXXIII/332/2009 z dnia 13 maja 2009r. Zgodnie z procedurą sporządzania planu określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w art. 20.1 czytamy, że 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. Uchwała w sprawie planu T-3 została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 114 w dniu 28 sierpnia 2009r. pod pozycją 2233.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rozewie przy ul. Garnizonowej” został przyjęty przez Radę Miejską we Władysławowie uchwałą Nr XXI/169/96 z dnia 18 czerwca 1996 r. Plan ten został opracowany na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415), która nie wymagała zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym przeanalizowano zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze objętym niniejszym przystąpieniem w zakresie obowiązującego planu „Rozewie przy ul. Garnizonowej”.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Władysławowo, przyjętego uchwałą Nr XLII/302/02 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 30 stycznia 2002 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 działek 226/12, 226/39, 226/40 ob. Rozewie (które objęte są przystąpieniem i znajdują się w planie „Rozewie przy ul. Garnizonowej”) w Studium wyznaczono strefę strukturalną Rekreacyjna – Jastrzębia Góra.

Ze stref strukturalnych na podstawie przyjętych kryteriów wyznaczono strefy zagospodarowania – strefy funkcjonalne, na analizowanym obszarze jest to strefa Rekreacyjna – Jastrzębia Góra, która została zdefiniowana jako – obszar preferowany do zabudowy ekstensywnej (1.b); dominująca funkcja rekreacyjna i uzdrowiskowa (2.c); najwyższa jakość zagospodarowania, łącznie z infrastrukturą techniczną i drogową (3.a); przewaga prywatnych inwestorów (4.e); średnie trudności w realizacji (5.b).

Strefy funkcjonalne (strefy zagospodarowania) zostały podzielone na obszary funkcjonalne (mapa pt. POLITYKA PRZESTRZENNA). Obszary zostały podzielone na istniejące (I) oraz preferowane do przeznaczenia na określoną funkcję (P). Dla analizowanego terenu w Studium wyznaczono obszary funkcjonalne:

- Zabudowa wielofunkcyjna – na tych obszarach możliwe jest lokalizowanie różnego typu obiektów usług, mieszkalnictwa, parkingów, obiektów strategicznych, rekreacji, obiektów infrastruktury, cmentarzy – w proporcjach wynikających z zapotrzebowania. Dopuszczalny jest też nieuciążliwy przemysł, ale nie więcej niż na 10% obszaru (tylko w strefie wielofunkcyjnej – Władysławowo).

Biorąc pod uwagę powyższe należy przyjąć, że rozwiązania przyjęte w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego na granicy obrębów Tupadły i Rozewie w rejonie ulic Sokoła i Wilczej w Rozewiu będą zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Władysławowo.