ZARZĄDZENIE NR ..79A../2021
BURMISTRZA JASTARNI
z dnia 19.04.2021 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jurata w gminie Jastarnia wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) w związku z uchwałą Nr XXXIV/306/2017 Rady Miejskiej Jastarni z dnia 27 kwietnia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jurata w gminie Jastarnia

Burmistrz Jastarni
zarządza, co następuje:

§ 1

Rozpatruje się uwagi wniesione do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jurata w gminie Jastarnia, w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 18.02.2021r. do 15.03.2021r. oraz w okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 29.03.2021r.).

§ 2

Treść uwag oraz sposób ich rozstrzygnięcia zawiera tabelaryczny wykaz, stanowiący załącznik do niniejszego Zarządzenia.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Jastarni
Tyberiusz Narkowicz

BURMISTRZ JASTARNI

Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jurata w gminie Jastarnia

do **I WYŁOŻENIA** projektu w/w planu do publicznego wglądu w dniach od 18.02.2021r. do 15.03.2021r. oraz w okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 29.03.2021r.)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza		Rozstrzygnięcie Rady Gminy - załącznik nr 2 do uchwały nr ..... Rady Miasta Jastarni z dn.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	pismo z dn. 16.03.2021r. (data wpływu 18.03.2021r., L.dz. 1830/2021) sprostowane w dn. 18.03.2021r. (data wpływu 23.03.2021r., L.dz. 1882/2021),	osoba fizyczna	Wniosek w zakresie zachowania dostępu do działek poprzez publiczny ciąg pieszo-jezdny, wyznaczony w obowiązującym planie jako 110KDX i zapewnienie dojazdu od strony terenów kolejowych.	dz. 114, 115, 116, 117, obr. Jurata (teren 5MN,U)	Treść §7 pkt 1 wyłożonego do publicznego wglądu (teren 5MN,U): „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej"	X	-			Uwagę uwzględniono częściowo. W projekcie planu wytycza się drogę wewnętrzną 01KDW, która będzie obsługiwała nieruchomość (dz. nr 114, 115, 116, 117) od strony południowej i północnej (wzdłuż terenów kolejowych).
2.	pismo z dn. 17.03.2021r. (data wpływu 19.03.2021r., L.dz. 1843/2021)	JF JURATA Sp. z o.o.	Wniosek w zakresie: a) zachowania dopuszczalnej powierzchni zabudowy na działkach zgodnie z obowiązującym planem dla terenu 045UT (tj. zachowanie istniejącej powierzchni zabudowy 34,12% i dopuszczenie jej zwiększenia o nie więcej niż 6%, łącznie	289, 290 i 291, obr. Jurata (teren 22U)	Treść §10. wyłożonego do publicznego wglądu: ad. lit. a - pkt 11 „obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 30%;", ad. lit. b „pkt 12 „obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 12,0m;",	X	-			Ad. lit. a, b - uwagi uwzględniono. Ustalono parametry zgodne z obowiązującym planem i obowiązującym zainwestowaniem, tj. maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 40% i maksymalną wysokość zabudowy do 13,5m. Dzięki uwzględnieniu uwagi zostaną zachowane prawa nabyte właścicieli nieruchomości. Ustalenia projektu planu nie pogorszą możliwości zainwestowania

			nie więcej 40%), b) podniesienia dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy z 12m do 13,5m zgodnie z istniejącym zainwestowaniem (obecnie hotel Lido ma 3 i 4 kondygnacje nadziemne), c) wykreślenia ustalenia „Rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku nie może wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji nadziemnych budynku;" lub zmniejszenia liczby miejsc postojowych przypadających na pokój hotelowy z „1 miejsca na 2 pokoje" na „1 miejsce na 4 pokoje".		ad. lit. c „pkt 13 „dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku nie może wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji nadziemnych budynku;".	-	X			nieruchomości w stosunku do obowiązującego planu. Ad. lit. c - uwagi nie uwzględniono. Możliwość podpiwniczenia budynków poza rzutem pionowym zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku dałaby możliwość wycinki wysokiego zadrzewienia na działkach budowlanych, co skończyć by się mogło znaczącą utratą walorów przyrodniczych i krajobrazowych miejscowości Jurata. Ze względu na specyfikę klienteli odwiedzającej Juratę nie jest też możliwe obniżenie wymaganego bilansu miejsc postojowych na działkach budowlanych.
3.	pismo z dn. 16.03.2021r. (data wpływu 19.03.2021r., L.dz. 1845/2021)	osoba fizyczna	Wniosek w zakresie: a) zachowania dostępu do działek poprzez publiczny ciąg pieszo-jezdny, wyznaczony w obowiązującym planie jako 110KDX, b) możliwości poszerzenia istniejącego zjazdu od strony ul. Wojska Polskiego przez teren działki nr 153, c) wykreślenia ustalenia „obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z ul. Międzymorze (droga 02KDD)", d) wykreślenia ustalenia „Rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji	dz. nr 119, 120, 121, 122/2, 123, 124, 125/8, 126/2, 127, 128, 129, 130, 131, 132/2, 133/2, obr. Jurata (teren 5MN,U)	Treść wyłożonego do publicznego wglądu: ad. lit. a - §7 pkt 1 „(teren 5MN,U) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej" ad. lit. b i c - §2 ust. 5 pkt 2 „obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 216 (droga 06KDG) i ul. Międzymorze (droga 02KDD i 08KDD);" ad. lit. d - §7 pkt 9 „(teren 5MN,U) dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Rzut pionowy zewnętrznych krawędzi	X -	- X			Ad. lit. a - uwagę uwzględniono częściowo. W projekcie planu wytycza się drogę wewnętrzną 01KDW, która będzie obsługiwała nieruchomości wymienione w uwadze od strony południowej i północnej (wzdłuż terenów kolejowych). Ad. lit. b – uwagi nie uwzględniono, bowiem jest sprzeczna z prawem. Zgodnie z uzgodnieniem planu wydanym przez Zarząd Dróg Wojewódzkich ul. Wojska Polskiego stanowi drogę klasy G (pismo z dn. 06.09.2018r. o sygn. WZPD.440.54.2018.DK). W związku z przepisami o drogach publicznych nie możliwości realizacji nowych zjazdów z powyższej drogi, zjazdy na tę drogę winny być eliminowane, a skrzyżowania z drogami publicznymi ograniczane. Dlatego nie jest

			podziemnych budynku nie może wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji nadziemnych budynku;", e) zachowania ustaleń w zakresie terenów kolejowych z obowiązującego planu i nie wyznaczania stref ochrony obszaru kolejowego, uzupełnienia planu o ustalenia dopuszczające odstępstwa od ograniczeń dla zabudowy w sąsiedztwie linii kolejowej.		kondygnacji podziemnych budynku nie może wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji nadziemnych budynku;". ad. lit. e - §7 pkt 2 „(teren 5MN,U) fragment terenu znajduje się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym. Realizowane inwestycje nie mogą powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez np. niszczenie lub uszkadzanie istniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich trwałości;"					możliwe poszerzenie istniejącego zjazdu od strony ul. Wojska Polskiego przez teren działki nr 153. Ad. lit. c – uwagi nie uwzględniono, bowiem jest sprzeczna z prawem. Jedyny nowy zjazd na ul. Międzymorze mógłby znajdować się w bezpośrednim sąsiedztwie przejazdu kolejowego, co naruszałoby przepisy o transporcie kolejowym. Zgodnie z §3 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dn. 20.10.2015r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r. poz. 1744), dopuszcza się budowę zjazdów w odległości nie mniejszej niż 30m od przejazdu kolejowo-drogowego. Ad. lit. d – uwagi nie uwzględniono. Możliwość podpiwniczenia budynków poza rzutem pionowym zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku dałaby możliwość wycinki wysokiego zadrzewienia na działkach budowlanych, co skończyć by się mogło znaczącą utratą walorów przyrodniczych i krajobrazowych miejscowości Jurata. Ponadto dla terenu 5MN,U ustalono „obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 90%", co pozwala prawie w całości na zabudowanie działki parkingiem podziemnym. Ad. lit. e – uwagi nie uwzględniono, bowiem jest bezzasadna. Obowiązujący plan nie spełnia obecnych przepisów o transporcie kolejowym. Strefa ochrony obszaru kolejowego została wyznaczona zgodnie z obowiązującymi przepisami o transporcie kolejowym. Zgodnie z §4 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn.

										07.08.2008r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 2061) „roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego" i ust. 3 „wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej." Ponadto plan uzyskał odstępstwo od art. 53 ust. 2 Ustawy z dn. 28.03.2003r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 400) „budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m", bowiem linia zabudowy została poprowadzona bliżej niż dopuszcza powyższy przepis. Dopuszczenie przybliżenia zabudowy zostało uzgodnione z Urzędem Transportu Kolejowego, na podstawie art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).
4.	pismo z dn. 16.03.2021r. (data wpływu 19.03.2021r., L.dz. 1846/2021)	BEST INVEST Sp. z o.o.	Wniosek w zakresie: a) zachowania dostępu do działek poprzez publiczny ciąg pieszo-jezdny, wyznaczony w obowiązującym planie jako 110KDX, b) możliwości poszerzenia istniejącego zjazdu od strony ul. Wojska Polskiego przez teren działki nr 153,	dz. nr 114, 115, 116, 117, 119, 120, 121, 122/2, 123, 124, 125/8, 126/2, 127, 128, 129, 130, 131, 132/2,	Treść wyłożonego do publicznego wglądu: ad. lit. a - §7 pkt 1 „(teren 5MN,U) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej" ad. lit. b i c - §2 ust. 5 pkt 2 „obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi	X -	- X			Ad. lit. a - uwagę uwzględniono częściowo. W projekcie planu wytycza się drogę wewnętrzną 01KDW, która będzie obsługiwała nieruchomości wymienione w uwadze od strony południowej i północnej (wzdłuż terenów kolejowych). Ad. lit. b – uwagi nie uwzględniono, bowiem jest sprzeczna z prawem. Zgodnie z uzgodnieniem planu wydanym przez Zarząd Dróg Wojewódzkich ul. Wojska Polskiego

			c) wykreślenia ustalenia „obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z ul. Międzymorze (droga 02KDD)", d) wykreślenia ustalenia „Rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku nie może wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji nadziemnych budynku;", e) zachowania ustaleń w zakresie terenów kolejowych z obowiązującego planu i nie wyznaczania stref ochrony obszaru kolejowego, uzupełnienia planu o ustalenia dopuszczające odstępstwa od ograniczeń dla zabudowy w sąsiedztwie linii kolejowej, f) wykreślenia ustalenia „obowiązuje zakaz realizacji tarasów na dachach ostatnich kondygnacji budynków;".	133/2, obr. Jurata (teren 5MN,U)	wojewódzkiej nr 216 (droga 06KDG) i ul. Międzymorze (droga 02KDD i 08KDD);" ad. lit. d - §7 pkt 9 „(teren 5MN,U) dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku nie może wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji nadziemnych budynku;". ad. lit. e - §7 pkt 2 „(teren 5MN,U) fragment terenu znajduje się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym. Realizowane inwestycje nie mogą powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez np. niszczenie lub uszkadzanie istniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich trwałości;" ad. lit. f - §2 ust. 11 pkt 3 „obowiązuje zakaz realizacji tarasów na dachach ostatnich kondygnacji budynków;"					stanowi drogę klasy G (pismo z dn. 06.09.2018r. o sygn. WZPD.440.54.2018.DK). W związku z przepisami o drogach publicznych nie możliwości realizacji nowych zjazdów z powyższej drogi, zjazdy na tę drogę winny być eliminowane, a skrzyżowania z drogami publicznymi ograniczane. Dlatego nie jest możliwe poszerzenie istniejącego zjazdu od strony ul. Wojska Polskiego przez teren działki nr 153. Ad. lit. c – uwagi nie uwzględniono, bowiem jest sprzeczna z prawem. Jedyny nowy zjazd na ul. Międzymorze mógłby znajdować się w bezpośrednim sąsiedztwie przejazdu kolejowego, co naruszałoby przepisy o transporcie kolejowym. Zgodnie z §3 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dn. 20.10.2015r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r. poz. 1744), dopuszcza się budowę zjazdów w odległości nie mniejszej niż 30m od przejazdu kolejowo-drogowego. Ad. lit. d – uwagi nie uwzględniono. Możliwość podpiwniczenia budynków poza rzutem pionowym zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku dałaby możliwość wycinki wysokiego zadrzewienia na działkach budowlanych, co skończyć by się mogło znaczącą utratą walorów przyrodniczych i krajobrazowych miejscowości Jurata. Ponadto dla terenu 5MN,U ustalono „obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 90%", co pozwala prawie w całości na zabudowanie działki parkingiem podziemnym.

										Ad. lit. e – uwagi nie uwzględniono, bowiem jest bezzasadna. Obowiązujący plan nie spełnia obecnych przepisów o transporcie kolejowym. Strefa ochrony obszaru kolejowego została wyznaczona zgodnie z obowiązującymi przepisami o transporcie kolejowym. Zgodnie z §4 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 07.08.2008r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 2061) „roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego" i ust. 3 „wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej." Ponadto plan uzyskał odstępstwo od art. 53 ust. 2 Ustawy z dn. 28.03.2003r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 400) „budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m", bowiem linia zabudowy została poprowadzona bliżej niż dopuszcza powyższy przepis. Dopuszczenie przybliżenia zabudowy zostało uzgodnione z Urzędem Transportu Kolejowego, na podstawie art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.). Ad. lit. f – uwagi nie uwzględniono. Uzasadnienie uwagi, iż z dachu budynku będzie widać morze, jest chybione. Teren

										jest otoczony wyższymi budynkami (m.in. hotel Lido), zalesionymi wydmami i wysokim zadrzewieniem, które całkowicie przysłaniają widoki. Wniosek o zagospodarowanie dachów jako tarasy mógłby być pretekstem do niekontrolowanego nadbudowywania budynków kolejnymi kubaturami. Powyższe nie jest zgodne z polityką przestrzenną gminy ani wypracowanymi standardami ochrony krajobrazu na Półwyspie Helskim.
5.	pismo z dn. 08.03.2021r. (data wpływu 26.03.2021r., L.dz. 1947/2021)	osoba fizyczna	Wniosek w zakresie włączenia powyższych działek do obszaru, dla którego jest sporządzany plan miejscowy (do terenu 52MN).	dz. nr 511, 512, 515, 520, 519, obr. Jurata (działki poza granicami planu)	obszar poza planem	-	X			Uwagi nie uwzględniono, bowiem jest bezzasadna. Zgodnie z art. 14. ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741) granice obszaru objętego projektem planu określa uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rozszerzenie granic planu wymagałoby ponowienia całej procedury sporządzenia planu. Jednocześnie rada gminy ma prawo prowadzić własną politykę przestrzenną i to ona decyduje, jakie obszary gminy zostaną objęte miejscowymi planami lub ich zmianami. Kompetencje rady gminy w zakresie planowania przestrzennego ustawodawca zawarł w art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy".
6.	pismo z dn. 15.03.2021r. (data wpływu	osoby fizyczne	Wniosek w zakresie: a) zmiany linii rozgraniczających tereny	dz. nr 316, 317 i 322, obr. Jurata	Treść wyłożonego do publicznego wglądu:	X	-			Ad. lit. a - uwagę uwzględniono. Zlikwidowano ścięcie drogi 07KDD na dz. nr 316 i przyłączono ten teren do terenu

	26.03.2021r., L.dz. 1949/2021)		25MN,U i 07KDD (dz. nr 316, obr. Jurata) w zakresie likwidacji ścięcia drogi 07KDD na dz. nr 316 i przyłączenia tego terenu do terenu 25MN,U (pozostała część dz. nr 316, obr. Jurata), b) zmiany linii rozgraniczających tereny 25MN,U i 08KDD (dz. nr 317 i 322, obr. Jurata) w zakresie likwidacji poszerzenia drogi 08KDD i włączenia tego poszerzenia do terenu 25MN,U, c) przywrócenia ustaleń dla dz. nr 320 i 316, obr. Jurata (teren 25MN,U) zgodnie z obowiązującym planem w zakresie dopuszczenia na tych działkach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, d) obniżenia dla dz. nr 320 i 316, obr. Jurata (teren 25MN,U) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 60% na 50%.	(tereny 25MN,U, 07KDD, 08KDD)	ad. lit. a, b, c - §11 pkt 1 „(teren 25MN,U) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej" ad. lit. e - §11 pkt 10 „(teren 25MN,U) obowiązuje nie mniej niż 60% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;"	-	X			25MN,U. Ad. lit. b - uwagę uwzględniono. Zmieniono linię rozgraniczającą tereny 25MN,U i 08KDD (dz. nr 317 i 322) w zakresie likwidacji poszerzenia drogi 08KDD i włączenia tego poszerzenia do terenu 25MN,U. Ad. lit. c - uwagę uwzględniono. Dla dz. nr 320 i 316 (teren 25MN,U) dopuszczono uzupełniająco zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zgodnie z obowiązującym planem. Ad. lit. d – uwagi nie uwzględniono. Obniżenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 60% na 50% wpłynęłoby na obniżenie wartości krajobrazowych i przyrodniczych miejscowości Jurata. Powyższe nie jest zgodne z polityką przestrzenną gminy ani wypracowanymi standardami ochrony krajobrazu na Półwyspie Helskim.
7.	pismo z dn. 15.03.2021r. (data wpływu 26.03.2021r., L.dz. 1950/2021)	osoby fizyczne	Wniosek: a) czy ustalenie ogólne planu „dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, o ile nie stanowi samowoli budowlanych, z dopuszczeniem jej remontów lub przebudowy; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje	dz. nr 97, obr. Jurata (teren 1U)	Treść wyłożonego do publicznego wglądu: ad. lit. a - §2 ust. 11 pkt 4 „dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, o ile nie stanowi samowoli budowlanych, z dopuszczeniem jej remontów lub przebudowy; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje	X	-			Ad. lit. a – wyjaśnienie ustalenia ogólnego planu „dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, o ile nie stanowi samowoli budowlanych, z dopuszczeniem jej remontów lub przebudowy; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie" oznacza, że w przypadku rozbudowy planowana inwestycja musi spełniać wszystkie ustalenia planu na danym terenie. Tzn. musi być

			zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie" dotyczy jedynie funkcji, czy również powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, określonych w planie, w przypadku rozbudowy? b) czy ustalenie ogólne planu „dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie" dotyczy również nadbudowy lub rozbudowy istniejącej zabudowy? c) czy ustalenie ogólne planu „dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie" dotyczy również nadbudowy lub rozbudowy istniejącej zabudowy (np. dobudowa zewnętrznej windy)? d) w zakresie ustaleń dla terenu 1U dopuszczenie w ramach przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową - hoteli, pensjonatów i ośrodków wypoczynkowych, e) w zakresie ustaleń dla terenu 1U obniżenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 50% na 20%. Obecnie powierzchnia		zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie" ad. lit. b - §2 ust. 11 pkt 10 „dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie" ad. lit. b - §2 ust. 11 pkt 11 „dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie" ad. lit. d - §3 pkt 1 „(teren 1U) teren zabudowy usługowej" ad. lit. e - §3 pkt 8 „(teren 1U) obowiązuje nie mniej niż 50% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;" ad. lit. f - §3 pkt 9 „(teren 1U) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 30%;"					spełniona funkcja, linie zabudowy, formy zabudowy, intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, powierzchnia zabudowy, wysokość zabudowy, ustalenia w zakresie podpiwniczenia, dachów i elewacji. Ad. lit. b – wyjaśnienie ustalenia ogólnego planu „dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie" oznacza, że jeśli na danej działce istnieje zabudowa, a powierzchnia biologicznie czynna na tej działce jest mniejsza niż ustala plan, to w przypadku nadbudowy lub nadbudowy nie można wielkości tej powierzchni biologicznie czynnej zmniejszać. Przy czym „nie zmniejszanie" oznacza, że bilans powierzchni biologicznie czynnej (istniejącej i planowanej) musi być zachowany. Jednocześnie nie oznacza to, iż musi być zachowana istniejąca powierzchnia biologicznie czynna, a jedynie musi być zachowana jej równowartość. Ad. lit. c – wyjaśnienie ustalenia ogólnego planu „dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie" oznacza, że jeśli na danej działce istnieje zabudowa, a powierzchni zabudowy na tej działce jest większa niż ustala plan, to w przypadku nadbudowy lub nadbudowy nie można wielkości tej powierzchni zabudowy zwiększać. Przy czym „nie zwiększanie" oznacza, że bilans powierzchni zabudowy (istniejącej i planowanej) musi być zachowany. Jednocześnie nie oznacza to, iż musi być zachowana istniejąca powierzchnia zabudowy czynna, a jedynie musi być zachowana jej równowartość. Ad. lit. d – uwagę uwzględniono. W

			biologicznie czynna wynosi ok. 25%, f) w zakresie ustaleń dla terenu 1U podniesienia maksymalnego procenta powierzchni zabudowy z 30% na 40%. Obecnie powierzchnia zabudowy wynosi 34%.							ustaleniach ogólnych planu wprowadzono dodatkową definicję zabudowy usługowej, w skład której wchodzi również zabudowa usług turystyki (w tym hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, inne miejsca noclegowe) i zabudowa usług zdrowia (w tym sanatoria, kliniki medyczne, domy opieki społecznej). Ad. lit. e, f - uwagi częściowo uwzględniono. Ustalono parametry zgodne z obowiązującym planem i obowiązującym zainwestowaniem, tj. maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 34% i minimalną powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25%. Dzięki uwzględnieniu uwagi zostaną zachowane prawa nabyte właścicieli nieruchomości. Ustalenia projektu planu nie pogorszą możliwości zainwestowania nieruchomości w stosunku do obowiązującego planu.
8	pismo z dn. 26.03.2021r. (data wpływu 26.03.2021r., L.dz. 1953/2021)	AMW REWITA Sp. z o.o.	Wniosek w zakresie: a) dopuszczenia dla terenów 51U i 54U, w ramach przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową, zabudowy o charakterze: wypoczynkowym, hotelowym, uzdrowiskowym i inne miejsca noclegowe, b) likwidacji przedłużenia ul. Mestwina (droga 09KDD) przez dz. nr 470, obr. Jurata.	dz. nr 470, obr. Jurata (uwaga do terenów 51U, 54U, 09KDD)	Treść wyłożonego do publicznego wglądu: ad. lit. a - §19 pkt 1 „(tereny 51U, 54U) teren zabudowy usługowej" ad. lit. b - §20 „(teren 09KDD) Ustalenia dla publicznych dróg dojazdowych (...)"	X -	- X			Ad. lit. a – uwagę uwzględniono. W ustaleniach ogólnych planu wprowadzono dodatkową definicję zabudowy usługowej, w skład której wchodzi również zabudowa usług turystyki (w tym hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, inne miejsca noclegowe) i zabudowa usług zdrowia (w tym sanatoria, kliniki medyczne, domy opieki społecznej). Ad. lit. b - uwagę odrzucono. Przedłużenie ul. Mestwina (droga 09KDD) przez dz. nr 470 stanowi niezbędną ramę komunikacyjną dla miejscowości Jurata. Przedłużenie drogi wyznaczono najmniej inwazyjnie w stosunku do chronionych terenów przyrodniczych i obszarów leśnych. Przedłużenie drogi uzyskało zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne od Ministra Środowiska na podstawie decyzji o sygn. DL-NL.4130.126.2019.KB z dnia 17 grudnia 2020 r.

9.	pismo z dn. 26.03.2021r. (data wpływu 29.03.2021r., L.dz. 1965/2021)	osoba fizyczna	Wniosek w zakresie podniesienia maksymalnego procenta powierzchni zabudowy z 25% na 30%.	dz. nr 378, obr. Jurata (teren 30MN,U)	Treść wyłożonego do publicznego wglądu: §12 pkt 8 „(teren 30MN,U) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 25%;"	-	X			Uwagi nie uwzględniono. W obecnym planie powierzchnia zabudowy wynosi 20%. W projekcie planu podniesiono ją do 25%. Dalsze podwyższanie dopuszczalnej powierzchni zabudowy wpłynęłoby na obniżenie wartości krajobrazowych i przyrodniczych miejscowości Jurata. Powyższe nie jest zgodne z polityką przestrzenną gminy ani wypracowanymi standardami ochrony krajobrazu na Półwyspie Helskim.
10.	pismo z dn. 26.03.2021r. (data wpływu 29.03.2021r., L.dz. 1966/2021)	AMW REWITA Sp. z o.o.	Wniosek w zakresie: a) dopuszczenia dla terenów 51U i 54U, w ramach przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową, zabudowy o charakterze: wypoczynkowym, hotelowym, uzdrowiskowym i inne miejsca noclegowe, b) likwidacji przedłużenia ul. Mestwina (droga 09KDD) przez dz. nr 470, obr. Jurata.	dz. nr 470, obr. Jurata (uwaga do terenów 51U, 54U, 09KDD)	Treść wyłożonego do publicznego wglądu: ad. lit. a - §19 pkt 1 „(tereny 51U, 54U) teren zabudowy usługowej" ad. lit. b - §20 „(teren 09KDD) Ustalenia dla publicznych dróg dojazdowych (...)"	X -	- X			Ad. lit. a – uwagę uwzględniono. W ustaleniach ogólnych planu wprowadzono dodatkową definicję zabudowy usługowej, w skład której wchodzi również zabudowa usług turystyki (w tym hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, inne miejsca noclegowe) i zabudowa usług zdrowia (w tym sanatoria, kliniki medyczne, domy opieki społecznej). Ad. lit. b - uwagę odrzucono. Przedłużenie ul. Mestwina (droga 09KDD) przez dz. nr 470 stanowi niezbędną ramę komunikacyjną dla miejscowości Jurata. Przedłużenie drogi wyznaczono najmniej inwazyjnie w stosunku do chronionych terenów przyrodniczych i obszarów leśnych. Przedłużenie drogi uzyskało zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne od Ministra Środowiska na podstawie decyzji o sygn. DL-NL.4130.126.2019.KB z dnia 17 grudnia 2020 r.
11.	pismo z dn. 29.03.2021r. (data wpływu 29.03.2021r., L.dz. 1975/2021)	Nadleśnictwo Wejherowo	Wniosek w zakresie dopuszczenia w ramach przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową zabudowy o charakterze: wypoczynkowym, hotelowym, uzdrowiskowym i inne miejsca noclegowe, zgodnie z faktycznym użytkowaniem	dz. nr 175, obr. Jurata (teren 12U) oraz dz. nr 470, obr. Jurata (teren 51U i 54U)	Treść wyłożonego do publicznego wglądu: §3 pkt. 1 (teren 12U) i §19 pkt 1 (tereny 51U, 54U) "teren zabudowy usługowej"	X	-			Uwagę uwzględniono. W ustaleniach ogólnych planu wprowadzono dodatkową definicję zabudowy usługowej, w skład której wchodzi również zabudowa usług turystyki (w tym hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, inne miejsca noclegowe) i zabudowa usług zdrowia (w tym sanatoria, kliniki medyczne, domy opieki społecznej).

			tych terenów.							
12.	pismo z dn. 29.03.2021r. (data wpływu 29.03.2021r., L.dz. 1978/2021)	Pomorski Zespół Parków Krajobrazowych	Wniosek w zakresie: a) cześć tekstowa projektu zmiany mpzp nie zawiera informacji, co oznaczają poszczególne symbole literowe terenów, na które został podzielony obszar objęty planem, b) projekt zmiany mpzp nie zawiera ustaleń w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla całego obszaru planu, c) §2 ust. 5 pkt 3 Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu - w projekcie zmiany mpzp „dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8m". Może prowadzić to do kolizji z istniejącym drzewostanem i skutkować koniecznością usuwania drzew co odbije się to negatywnie na walorach przyrodniczych, krajobrazowych, historycznych oraz kulturowych miejscowości Jurata. d) §2 ust. 5 pkt 4 lit. d Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu - zgodnie z projektem zmiany mpzp „dla części hotelowej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 pokoje gościnne, pokoje hotelowe lub apartamenty". W opinii	cały plan	Treść wyłożonego do publicznego wglądu - patrz uwagi do całego tekstu planu	Ad. lit. g X -	- Ad. pozostałe uwagi X			Ad. lit. a – uwagę odrzucono jako bezzasadną. Plan miejscowy jest prawem miejscowym, a nie informatorem. Poszczególne symbole literowe terenów są zgodne z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 26.08.2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) i mają jednoznaczne przyporządkowanie w ustaleniach szczegółowych planu oraz na rysunku planu. Ad. lit. b – uwagę odrzucono jako bezzasadną. Cały plan miejscowy, podobnie jak ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego. Ad. lit. c – uwagę odrzucono jako sprzeczną z uzgodnieniem projektu planu przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku (pismo z dn. 28.01.2019r. o sygn. RDOŚ-Gd-WZP.610.13.1.2019.JK.1). Ad. lit. d – uwagę odrzucono jako bezzasadną. Samorząd gminny, samorząd wojewódzki oraz RDOŚ dążą do ograniczania liczby samochodów wjeżdżających na teren Półwyspu Helskiego. W tym celu modernizowana jest linia kolejowa Reda - Hel. Rozważane jest również utworzenie parkingów strategicznych w gm. Władysławowo celem zamknięcia półwyspu dla komunikacji indywidualnej związanej z ruchem turystycznym. Popieranie zwiększania liczby obowiązkowych miejsc postojowych w obiektach turystycznych może prowadzić do

			Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych taki zapis umożliwi zwiększenia liczby miejsc noclegowych, bez konieczności zapewnienia wystarczającej liczby miejsc parkingowych. e) §2 ust. 7 pkt 1 Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru planu - w projekcie zmiany mpzp „ustala się dowolną wielkość nowej działki". Taki zapis niesie za sobą ryzyko podziału terenów MN, U na wiele małych działek lub scalanie działek w jedną dużą. Będzie to skutkować utratą historycznego podziału geodezyjnego oraz zabudową wielu małych działek lub budową dużych obiektów budowlanych na dużych działkach. W opinii Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych odbije się to negatywnie na walorach przyrodniczych, krajobrazowych, historycznych oraz kulturowych miejscowości Jurata. f) §2 ust. 8 Ustalenia i zalecenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru - w projekcie zmiany mpzp nie pojawiają się następujące zapisy obowiązującej uchwały nr XXXVII/276/2013 Rady Miasta Jastarnia z dnia 24 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia							eskalacji indywidualnego ruchu samochodowego, co jest sprzeczne z polityką zrównoważonego rozwoju transportu, wspieraniem transportu zbiorowego, polityką przestrzenną gminy oraz standardami ochrony krajobrazu na Półwyspie Helskim. Ad. lit. e – uwagę odrzucono jako bezzasadną. Niezależnie od wielkości działek budowlanych parametry zabudowy dla tych działek pozostają niezmienne. Dzięki mocno zróżnicowanej strukturze własnościowej na obszarze Juraty nie obserwuje się tendencji ku nadmiernej parcelacji działek lub nadmiernemu ich łączeniu. Układ urbanistyczny wytycza historyczny układ ulic i ten pozostaje niezmieniony. Ad. lit. f – uwagę odrzucono jako bezzasadną. Projekt planu ma odmienne, ale często bardziej restrykcyjne ustalenia od obowiązującego planu. Jednoznacznie ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdego terenu i jednoznacznie wskazuje dopuszczalne wycinki drzew. Został tez uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku (pismo z dn. 28.01.2019r. o sygn. RDOŚ-Gd-WZP.610.13.1.2019.JK.1). Ad. lit. g – uwagę uwzględniono. W ustaleniach ogólnych planu zmieniono ustalenia w zakresie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, adekwatnie do ustaleń szczegółowych planu, doprowadzając do zgodności ustaleń ogólnych ze szczegółowymi. Ad. lit. h – uwagę odrzucono jako bezzasadną. Ustalenie dopuszczające „wycinkę pojedynczych drzew w przypadku realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, ścieżek pieszych, dróg pieszo-

			miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jurata w gminie Jastarnia (dalej: uchwała nr XXXVII/276/2013): (1) „Ustala się nakaz maksymalnej ochrony powierzchni biologicznie czynnej oraz istniejącego drzewostanu." (§6 ust. 6 ww. uchwały); (2) „Ustala się obowiązek przeznaczenia części terenu działki budowlanej pomiędzy linią zabudowy a granicą pasa drogowego na cele zieleni, w ramach wymaganej powierzchni biologicznie czynnej" (§6 ust. 7 ww. uchwały). W opinii Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych usuniecie z mpzp zapisów chroniących istniejący drzewostan oraz nakazujących maksymalną ochronę powierzchni biologicznie czynnej może przyczynić sie do zmniejszenia liczby starych sosen (wiek ok. 120 lat), które tworzą klimat miejscowości Jurata. Odbije się to negatywnie na walorach przyrodniczych, historycznych, kulturowych oraz zdrowotnych (olejki eteryczne wydzielane przez sosny) Juraty. g) §2 ust. 11 pkt. 1 Ustalenia inne dla całego obszaru planu - w zmienionym planie obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.							jezdnych, dróg dojazdowych, dróg eksploatacyjnych dla urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury lub placów zabaw dla dzieci" jest niezbędne w celu zagwarantowania racjonalnego zagospodarowania terenu. Pieczę nad właściwą realizacją powyższego ustalenia będą pełnić odpowiednie służby budowlane, wydające decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach i pozwolenia na budowę. Ad. lit. i – uwagę odrzucono jako bezzasadną. Celem ustalenia jest wprowadzenie przysłowiowego dozorcy terenu, który w ramach prowadzonej, drobnej działalności usługowej, będzie dbał o czystość i bezpieczeństwo toalet oraz terenu przeznaczonego na zieleń urządzoną. Powyższe ustalenie jest z powodzeniem wdrażane w innych miejscowościach Półwyspu Helskiego, np. w Jastarni. Powyższe ustalenie nie wzbudziło żadnych zastrzeżeń u innych organów (m.in. Zarząd Województwa Pomorskiego, Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku, Minister Środowiska). Ad. lit. j – uwagę odrzucono jako bezzasadną. Teren stanowi zdegradowany obszar, zabudowany resortowym ośrodkiem wypoczynkowym. Zmiana przeznaczenia terenu działki nr 175, obręb Jurata pod zabudowę usługową (teren 12U) stanowi ujawnienie istniejącego zagospodarowania. Zmiana przeznaczenia uzyskała uzgodnienie wszystkich organów oraz uzyskała zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne od Ministra Środowiska na podstawie decyzji o sygn. DL-NL.4130.126.2019.KB z dnia 17 grudnia 2020 r.

			Natomiast brak w nim zapisu dotyczącego zakazu budowy obiektów sezonowych, o którym mowa w obowiązującej uchwale nr XXXVII/276/2013. Ponadto w §20 pkt 7 projektu zmiany planu mowa jest o tym, że "drogi 02KDD i 08KDD stanowią obszar przestrzeni publicznej. Na obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych o ujednoliconych i sharmonizowanych formach architektonicznych, takich jak ogródki gastronomiczne i stragany". Oznacza to, że ustalenia szczegółowe projektu zmiany planu są sprzeczne z ustaleniami ogólnymi projektu zmiany planu. h) Wątpliwości budzą zapisy §3 pkt 5, §4 pkt 4 oraz §19 pkt 3 projektu zmiany mpzp, dotyczące ustaleń szczegółowych dla terenów zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej o symbolach 1U, 7U, 8U, 91..J i 12U; 17ZP, 19ZP, 20ZP, 24ZP, 37ZP i 53ZP; SIU i 54U, które dopuszczają „wycinkę pojedynczych drzew w przypadku realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, ścieżek pieszych, dróg pieszo-jezdnych, dróg dojazdowych, dróg eksploatacyjnych dla urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury lub placów zabaw dla dzieci".							Ad. lit. k – uwagę odrzucono jako bezzasadną. Zmiana przeznaczenia terenu działek nr 446, 447, 448, 449 oraz fragment działki nr 434/3, obręb Jurata pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową (teren 44MW,U) stanowi podwórko istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (dawne osiedle wojskowe), zatem stanowi ujawnienie istniejącego zagospodarowania. Zmiana przeznaczenia uzyskała uzgodnienie wszystkich organów oraz uzyskała zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych będących własnością niepaństwową na cele nieleśne od Marszałka Województwa Pomorskiego na podstawie decyzji o sygn. WBG-OGR.404.18.2019.AS.2 z dnia 3 października 2019 r. Ad. lit. l – uwagę odrzucono jako bezzasadną. Teren stanowi zdegradowany obszar, zabudowany resortowym ośrodkiem wypoczynkowym. Zmiana przeznaczenia terenu fragmentu działki nr 470, obręb Jurata pod zabudowę usługową (teren 54U) stanowi ujawnienie istniejącego zagospodarowania. Zmiana przeznaczenia uzyskała uzgodnienie wszystkich organów oraz uzyskała zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne od Ministra Środowiska na podstawie decyzji o sygn. DL-NL.4130.126.2019.KB z dnia 17 grudnia 2020 r. Ad. lit. m – uwagę odrzucono jako bezzasadną. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie nakazuje wyznaczania linii zabudowy od strony wydm nad Zatoką Pucką. Ad. lit. n – uwagę odrzucono jako bezzasadną. Doprecyzowanie ustaleń planu w zakresie wysokości zabudowy pozwoli na wprowadzenie ujednoliconej i

			Projekt nie definiuje jak należy rozumieć „pojedyncze drzewo" (czy jest to 1 drzewo czy 10). W opinii Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych cytowane zapisy mogą przyczynić się do zmniejszenia liczby starych sosen (wiek ok. 120 lat), które tworzą klimat miejscowości Jurata. i) Wątpliwości budzą zapisy z §4 pkt 8 dla terenów zieleni urządzonej o symbolach 17ZP, 19ZP, 20ZP, 24ZP, 37ZP i 53ZP „dopuszcza się budowę jednego budynku o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50m^2 dla toalet publicznych z dopuszczeniem uzupełniających lokali usługowych". Powyższe zapisy mogą umożliwić budowę budynków o znacznych gabarytach: powierzchni do 50m^2, pełniących głównie funkcje komercyjno-gospodarcze z niewielkim udziałem powierzchni toalet publicznych. W opinii Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych cytowane zapisy dają możliwość budowania lokali usługowych na terenie zieleni parkowej. j) W obowiązującej uchwale nr XXXVII/276/2013 działka nr 175 obręb Jurata znajduje się na terenie oznaczonym symbolem							sharmonizowanej wysokości zabudowy na obszarze planu. Rada gminy ma prawo prowadzić aktywną politykę przestrzenną na swoim obszarze, czego wyrazem są sporządzane plany miejscowe. Aktualizacja dopuszczalnych wysokości zabudowy uzyskała uzgodnienie wszystkich organów. Ad. lit. o – uwagę odrzucono jako bezzasadną i sprzeczną z prawem. Uwaga jest wewnętrznie sprzeczna – tereny ZP (tereny zieleni urządzonej) winny być z założenia wyłączone z użytkowania leśnego (porównaj przepisy ustawy z dn. 03.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1161 z późn. zm.)). Przeznaczenie terenów na zieleń urządzoną nadal chroni istniejący drzewostan na tym terenie. Celem planu było ujawnienie faktycznego przeznaczenia terenów, które utraciły swoje zagospodarowanie leśne. Zatem nie naruszono ustaleń uchwały Nr XXXI/193/2005 Rady Miasta Jastarnia z dnia 28 października 2005 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastarni. Ad. lit. p – uwagę odrzucono jako bezzasadną i sprzeczną z prawem. Biorąc pod uwagę przepisy prawa, studium nie zawiera wiążących postanowień dotyczących możliwości zagospodarowania przestrzennego gminy natomiast jest podstawą do podejmowania działań na terenie gminy w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego. Wskazuje on jedynie kierunki rozwoju planistycznego gminy. Dopiero w planach miejscowych organ gminy uszczegółowia sposób zagospodarowania obszaru w oparciu o studium z jednoczesnym uwzględnieniem istniejących uwarunkowań w terenie. O zasadności i celowości

			079.ZL czyli tereny lasów i parków leśnych, gdzie nie dopuszcza się nowej zabudowy. Natomiast w projekcie zmiany planu działka ta znalazła się na terenie o symbolu 12U, czyli zabudowy usługowej, gdzie dopuszcza się nową zabudowę do wysokości 12 m. W opinii Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych przeznaczenie ww. działki na cele nieleśne oraz zmiana jej przeznaczenia z terenu leśnego na teren zabudowy usługowej, umożliwi budowę kolejnych lokali usługowych np. hoteli w miejscowości Jurata, tym samym wpłynie negatywnie na jej walory krajobrazowe, historyczne i kulturowe. k) W obowiązującej uchwale nr XXXVII/276/2013 działki nr 446, 447, 448, 449 oraz fragment działki nr 434/3, obręb Jurata znajdują się na terenie oznaczonym symbolem 070.ZP czyli zieleni urządzonej, gdzie nie dopuszcza się nowej zabudowy. Natomiast w projekcie zmiany planu działki te znalazły się na terenie o symbolu 44MW,U, czyli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, na której nie obowiązuje żadna ochrona istniejącego drzewostanu. W opinii Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych zmiana							gospodarowania terenem decyduje Rada Miejska i Burmistrz Jastarni. Żaden organ, w tym wojewoda jako organ nadzoru nad działalnością jednostek samorządu terytorialnego, nie posiadają uprawnień do ingerowania w politykę przestrzenną gminy. Ad. lit. q – uwagę odrzucono jako bezzasadną. Zgodnie z pismem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku (pismo z dn. 28.01.2019r. o sygn. RDOŚ-Gd-WZP.610.13.1.2019.JK.1) uzgadniającym plan, projekt planu jest zgodny z przepisami Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 142/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66 poz. 1457) w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

			przeznaczenia ww. dziatek z terenu zieleni urządzonej na teren zabudowy spowoduje całkowite usunięcie istniejącego w tym miejscu drzewostanu, który w 80% składa się ze starych sosen (wiek ok. 120 lat) oraz umożliwi dalsze zabudowywanie miejscowości Jurata, tym samym wpłynie negatywnie na jej walory historyczne i krajobrazowe. l) W obowiązującej uchwale nr XXXVII/276/2013 fragment działki nr 470, obręb Jurata znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 073.ZP czyli zieleni urządzonej, gdzie jedyna dopuszczalna zabudowa to ta istniejąca (zakaz nowej zabudowy). Natomiast w projekcie zmiany mpzp ww. fragment działki znalazł się na terenie o symbolu 54U czyli zabudowy usługowej, gdzie dopuszcza się nową zabudowę do wysokości 12 m. W opinii Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych zmiana przeznaczenia ww. działek z terenu zieleni urządzonej na teren zabudowy, umożliwi dalsze zabudowywanie miejscowości Jurata, tym samym wpłynie negatywnie na jej walory przyrodnicze, historyczne, kulturowe oraz zdrowotne. m) Na terenie 54U nie wyznaczono maksymalnej nieprzekraczalnej linii							

			zabudowy od strony Zatoki Puckiej. n) Projekt zmiany mpzp dopuszcza podwyższenie maksymalnej wysokości zabudowy. Przykładowo zgodnie z §3 pkt 10 oraz §5 pkt 8 ww. projektu na terenach o symbolach IU, 7U, 8U, 91J, 3MN,U oraz 5MN,U „obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 12,0m". W obowiązującej uchwale nr XXXVII/276/2013 wysokość zabudowy dla terenów 036.U, 037.U wynosi do 7,5 m, dla terenu 038.U wynosi do 10,5 m, dla terenu 015.MU jak w stanie istniejącym. Z kolei zgodnie z §10 pkt 9 projektu zmiany mpzp dla terenu 32U „dopuszcza się miejscowe zwiększenie wysokości w formie dominanty do 25,0m na powierzchni nie większej niż 800m2 po obrysie zewnętrznym parteru budynku lub jego części", natomiast w obowiązującej uchwale zapisy dla tego terenu (o symbolu 047. UT) brzmią: „poziom góry stropu (podłogi) 6-tej kondygnacji nie wyżej niż 20 m od naturalnej rzędnej terenu". W opinii Pomorskiego Zespołu Parków Kraiobrazowych tego typu zapisy z jednej strony mogą wpłynąć negatywnie na walory krajobrazowe, historyczne i kulturowe miejscowości Jurata, a z drugiej strony -							

			poprzez umożliwienie zwiększenia liczby miejsc noclegowych, mogą spowodować wzrost presji turystycznej. o) Zgodnie z pkt. 4.2.6 rozdz. III uchwały Nr XXXI/193/2005 Rady Miasta Jastarnia z dnia 28 października 2005 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastarni (dalej: Studium), ochrona ekosystemów leśnych powinna polegać na „zachowaniu jak największej powierzchni przyrodniczo czynnej oraz istniejących drzewostanów i enklaw leśnych w obrębie terenów zabudowy, a zwłaszcza zachowanie naturalnego charakteru biocenoz leśnych na działkach letniskowych w Juracie (maksymalna ochrona istniejącego drzewostanu)". W związku z powyższym w opinii Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych, wycinka drzew i przeznaczenie terenów ZP na cele nieleśne jest nieuzasadnione oraz niezgodne z zapisami ww. Studium. p) Zgodnie z zapisami Studium miejscowość Jurata to „ośrodek wypoczynkowo — letniskowy, który w latach 30-tych XX wieku uzyskał rangę jednego z najelegantszych i najbardziej odwiedzanych miejsc letniskowych w Polsce.							

			Uzyskanie tak wysokiej rangi, Jurata zawdzięczała przede wszystkim specyfice położenia i walorom środowiska naturalnego". „Jurata założona została na „surowym korzeniu", na terenach leśnych. Plan osady zatwierdzony został w roku 1930. Plan ten nigdy nie został w pełni zrealizowany. Układ przestrzenny Juraty charakteryzuje się stosunkowo prostą siatką ulic wzdłużnych (Al. Wojska Polskiego, ulice Ratibora i Mestwina) i poprzecznych, z których najistotniejszą funkcję pełni oś całego założenia urbanistycznego — Aleja Międzymorze, zakończona od strony Zatoki molem, od strony otwartego morza — luksusowym hotelem „Bryza". Duże hotele i restauracje usytuowane zostały głównie wzdłuż Al. Wojska Polskiego, a także w rozproszeniu wśród lasów. Tereny między Al. Wojska Polskiego a brzegiem Zatoki rozparcelowano na mniejsze działki, z przeznaczeniem pod indywidualna willową zabudowę letniskową. Pochodząca z lat 30-tych zabudowa Juraty, to przede wszystkim modernistyczne pensjonaty, hotele i budynki mieszkalno-letniskowe". Studium zawiera następujące zapisy dotyczące ochrony walorów Juraty:							

			„Zespół urbanistyczny Juraty nie jest wpisany do rejestru zabytków, jednak jej walory historycznoarchitektoniczne, predestynują miejscowość do ochrony konserwatorskiej. Przedmiot ochrony: - założenie przestrzenne będące wyrazem spójnej koncepcji urbanistycznej z lat 30-tych XX wieku, - obiekty o wartościach kulturowych o jednorodnej stylowo architekturze okresu międzywojennego. Zasady ochrony: - zachowanie skali zabudowy oraz zasady kompozycji urbanistycznej, w tym regularnej siatki ulic oraz Alei Międzymorze jako osi założenia, historycznych podziałów własnościowych, - zachowanie i ochronę obiektów objętych ewidencją konserwatorską z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy lub wymiany pod warunkiem: - zachowania zasady kompozycji architektonicznej, - nawiązania do detalu historycznego, - zastosowania materiałów budowlanych użytych w obiekcie istniejącym, - zachowania i ochrony detali oraz usytuowania budynku, - w przypadku przebudowy budynków kolidujących z tradycją architektoniczną — nawiązanie do historycznych form i materiałów							

			budowlanych, - dostosowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy pod względem lokalizacji, skali, zasad podziałów architektonicznych, proporcji, a także detali i kolorystyki z formami wartościowych budynków; nowa zabudowa musi podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego, - zakaz stosowania agresywnych form reklamy, - wymóg sporządzania i uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków studiów krajobrazowo — architektonicznych, których zadaniem jest uzasadnienie koncepcji architektonicznej projektowanej zabudowy, w kontekście krajobrazu otoczenia (w tym wysokości i szerokości frontów)". W związku z powyższym w ocenie Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych, zapisy projektu zmiany mpzp są niezgodne z zapisami Studium. q) Na terenie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego obowiązują przepisy Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 142/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66 poz. 1457) w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. Zgodnie z §2							

			pkt 5 ww. Uchwały do szczególnych celów ochrony Parku należy „zachowanie historycznie zróżnicowanych typów przestrzennych wsi rybackich i rolniczych, osad letniskowych oraz obszarów o ważnym znaczeniu strategicznym i nawigacyjnym, wraz z ich tradycją architektoniczną". Zapisy projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jurata w gminie Jastarnia są niezgodne z celami ochrony Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.							
13.	pismo z dn. 29.03.2021r. (data wpływu 29.03.2021r., L.dz. 1979/2021)	TANTRA INVEST Sp. z o.o.	Wniosek w zakresie: a) obniżenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 60% na 20%, b) podniesienia maksymalnej wysokości zabudowy z 12m na 14m, c) podniesienia maksymalnego procenta powierzchni zabudowy z 30% na 50%, d) podniesienia maksymalnej intensywności zabudowy z 1,5 na 2,2 w tym 1,6 dla kondygnacji nadziemnych, e) wykreślenia ustalenia „Rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku nie może wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych	dz. nr 289, obr. Jurata (teren 28MN,U)	Treść wyłożonego do publicznego wglądu (teren 28MN,U): ad. lit. a - §11 pkt 10 „obowiązuje nie mniej niż 60% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;" ad. lit. b - §11 pkt 12 „obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 12,0m;" ad. lit. c - §11 pkt 11 „obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 30%;" ad. lit. d - §11 pkt 9 „obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,5;" ad. lit. e - §11 pkt 13 „dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Rzut	-	X			Ad. lit. a, b, c, d – uwagę odrzucono. Obecny projekt planu w znaczący sposób podnosi parametry zabudowy dla przedmiotowej działki w stosunku do ustaleń obowiązującego planu. M.in. powiększono obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków (przesunięcie linii zabudowy w kierunku ulic), podniesiono maksymalny procent powierzchni zabudowy z 20% na 30%, podniesiono wysokość zabudowy ze stanu istniejącego do 12m, ustalono maksymalną intensywność zabudowy do 1,5. Dalsze intensyfikacja zabudowy płynęłoby na obniżenie wartości krajobrazowych i przyrodniczych miejscowości Jurata. Powyższe nie jest zgodne z polityką przestrzenną gminy ani wypracowanymi standardami ochrony krajobrazu na Półwyspie Helskim.

			krawędzi kondygnacji nadziemnych budynku;" f) wykreślenia ustalenia „obowiązuje zakaz realizacji ów na dachach ostatnich kondygnacji budynków;"		pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku nie może wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji nadziemnych budynku;" ad. lit. f - §2 ust. 11 pkt 3 „obowiązuje zakaz realizacji tarasów na dachach ostatnich kondygnacji budynków;"					
14.	pismo z dn. 30.03.2021r. (data wpływu 30.03.2021r., L.dz. 1991/2021) – uwaga złożona po wyznaczonym ustawowo terminie	osoba fizyczna	Wniosek w zakresie zmiany ustalenia „obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej. Dla terenu 52MN,U dopuszcza się realizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,50m od granicy działek budowlanych" na „obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej. Dla terenu 52MN,U dopuszcza się realizację budynków przy granicy działek leśnych (numer 523) lub w odległości 1,5m od granicy działek leśnych (numer 523)."	dz. nr 521, obr. Jurata (teren 52MN,U)	Treść wyłożonego do publicznego wglądu: §12 pkt 5 (teren 52U) "obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej. Dla terenu 52MN,U dopuszcza się realizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,50m od granicy działek budowlanych" na „obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej. Dla terenu 52MN,U dopuszcza się realizację budynków przy granicy działek leśnych (numer 523) lub w odległości 1,5m od granicy działek leśnych (numer 523)."	-	X			Uwagi nie uwzględniono, bowiem jest bezzasadna. Działka nr 523, obr. Jurata, uzyskała zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne (teren 53ZP – teren zieleni urządzonej) od Ministra Środowiska na podstawie decyzji o sygn. DL-NL.4130.126.2019.KB z dnia 17 grudnia 2020 r. Zgodnie §12. ust. 2 z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019r. poz. 1065) „Sytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli plan miejscowy przewiduje taką możliwość.". Zgodnie z §271. ust. 8a z Rozporządzenia „Najmniejsza odległość budynków wymienionych w § 213, wykonanych z elementów nierozprzestrzeniających ognia, niezawierających pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz posiadających klasę odporności pożarowej wyższą niż wymagana zgodnie z § 212, od granicy (konturu) lasu zlokalizowanej na: 1) sąsiedniej działce – wynosi 4 m, 2) działce, na której sytuuje się budynek – nie określa się – jeżeli teren, na którym znajduje się granica (kontur) lasu, przeznaczony jest w

										miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę niezwiązaną z produkcją leśną (...)"

Załączniki: zbiór uwag zamieszczonych w wykazie.

Burmistrz Jastarni

Tyberiusz Narkowicz