

UCHWAŁA NR LXIII/583/2023
RADY MIEJSKIEJ JASTARNI
z dnia 27 kwietnia 2023 r.

w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastarnia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Jastarnia.

Na podstawie art 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) w związku z art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), po zapoznaniu się z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jastarnia,

Rada Miejska Jastarni uchwala, co następuje:

§ 1. W wyniku przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jastarnia, analizy aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastarnia, oraz na podstawie opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno–Architektonicznej stwierdza się:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastarnia uchwalone uchwałą nr XXXI/193/2005 Rady Miasta Jastarnia z dnia 28 października 2005 r.:
 - a) jest nie aktualne w zakresie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego,
 - b) jest częściowo aktualne w zakresie kierunków rozwoju przestrzennego.
- 2) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze gminy Jastarnia w dniu podjęcia niniejszej uchwały, zachowują aktualność.

§ 2. 1. Ze względu na zapowiadane zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw powiązanych z planowaniem przestrzennym, pomimo braku aktualności części ustaleń studium, przystąpienie w chwili obecnej do kompleksowej zmiany / aktualizacji studium nie jest zasadne.

2. Upoważnia się Burmistrza Jastarni do podejmowania działań w zakresie fragmentarycznej zmiany „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Jastarni” dla realizacji ważnych celów publicznych i dla innych inwestycji, uzasadnionych przestrzennie i gospodarczo.

3. Upoważnia się Burmistrza Jastarni do podejmowania działań w sprawie kontynuowania prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz przystąpienia do ich sporządzenia:

- 1) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – w celu kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony zabytków, przyrody, funkcjonalnych powiązań komunikacyjnych;
- 2) zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - w przypadku wniosków uzasadnionych pod względem funkcjonalnym i prawnym, inwestycji ważnych dla gminy, pod warunkiem nienaruszalności „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Jastarni”.

§ 3. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest opracowanie: „ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY JASTARNIA W LATACH 2017 – 2021”, marzec 2023 r.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jastarni.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Jastarni
Daniel Kohnke

Maciej Urbaniński
adwokat

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. Z 2022 r. Poz. 503 ze zm.) w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy JASTARNIA oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania. Analiza, po zaopiniowaniu przez gminną Komisję urbanistyczno – architektoniczną, przekazuje Radzie Miejskiej co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, biorąc pod uwagę w szczególności ich zgodność z wymogami art. 10 ust.1 i 2 oraz art. 15 i 16 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Jastarni sporządził opracowanie: „ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY JASTARNIA W LATACH 2017 R. – 2021 R.” wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Jastarni i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w którym ocenił aktualność prawną i faktyczną tych opracowań oraz postępy w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Sporządzony dokument w dniu 24 marca 2023 r. uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej w Jastarni.

Z przeprowadzonej Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jastarnia wynika, iż obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastarnia uchwalone uchwałą nr XXXI/193/2005 Rady Miasta Jastarnia z dnia 28 października 2005 r. jest nieaktualne w zakresie uwarunkowań i jest częściowo aktualne w zakresie kierunków rozwoju przestrzennego, co wynika z następujących czynników:

- rozwoju przestrzennego gminy w okresie od 2004 r. do 2021 roku,
- rozwoju infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i portowej,
- zmiany wszystkich przepisów obowiązujących w 2004 r.

W odniesieniu do ustaleń Studium, które w niniejszej Analizie uznano za nieaktualne, nie ma prawnego wymogu ich aktualizacji.

W związku z zapowiadaną przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., która w istotny sposób wpłynie na kształt dokumentów planistycznych gmin, w tym planowane jest zastąpienie Studium Planem ogólnym, przystąpienie do zmiany/ aktualizacji obowiązującego Studium gminy Jastarnia nie jest zasadne. Według projektu ustawy, uchwalenie planu ogólnego gminy wymagane będzie do końca 2025 r.

Obowiązujące na obszarze gminy JASTARNIA miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na dzień podjęcia uchwały pozostają aktualne, gdyż ich forma oraz zakres ustaleń nie są sprzeczne z obowiązującymi przepisami i umożliwiają prowadzenie skutecznej polityki przestrzennej na obszarze gminy. Może natomiast zachodzić potrzeba ich zmiany zagospodarowania przestrzennego ze względu na złożone wnioski dla realizacji uzasadnionych potrzeb osób fizycznych i celów publicznych.

W Analizie wskazano rekomendacje do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, które nie są objęte planami miejscowymi, co jest uzasadnione: kształtowaniem ładu przestrzennego, ustaleniem zasad kształtowania zabudowy, obsługi komunikacyjnej, ochroną walorów krajobrazowych i przyrodniczych a także ukształtowania wizerunku gminy.

Wydawane dla obszarów nie objętych planami decyzje o warunkach zabudowy nie ukształtowania i ochrony ww. elementów. Ponadto tryb prawny wydawania decyzji jest długotrwały co przedłuża proces inwestycyjny.

Decyzje w sprawie zmian obowiązujących planów i przystąpienia do sporządzenia nowych planów należą do Burmistrza Jastarni oraz do Rady Miejskiej.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy JASTARNIA 2017 – 2021.



ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY JASTARNIA W LATACH 2017 – 2021.

CZĘŚĆ A. WSTĘP

CZĘŚĆ B. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY JASTARNIA W LATACH 2017 R. – 2021 R. ORAZ OCENA AKTUALNOŚCI „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JASTARNI” I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

CZĘŚĆ C. WYNIKI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY JASTARNIA W LATACH 2017 – 2021 R.

CZĘŚĆ D. WNIOSKI DO WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH.

DATA OPRACOWANIA: MARZEC 2023 r. UMOWA: 378/2022 z dnia 25.11.2022 r.

OPRACOWALI:

mgr inż. arch. GABRIELA SIENIAWSKA

uprawnienie do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 344/88

mgr inż. arch. JAKUB SIENIAWSKI

uprawnienie do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy o pl. i z. p.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

CZĘŚĆ A. WSTĘP	5
CZĘŚĆ B. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY JASTARNIA ZA OKRES 2017 R. – 2021 R.	7
I. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU GMINY JASTARNIA	7
I.1. Położenie, struktura funkcjonalna.	7
I.2. Komunikacja i infrastruktura techniczna	9
I.3. Ludność, warunki życia.	10
I.4. Użytkowanie gruntów	13
I.3. Warunki przyrodnicze, wartości historyczne, inne uwarunkowania.	14
II. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY JASTARNIA NA PODSTAWIE DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH	19
II.1. Decyzje o ustalenie inwestycji celu publicznego wydane w latach 2017-2021	19
II.2. Analiza przewidywanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy.	22
II.3. Analiza przewidywanych zmian, na podstawie wydanych pozwoleń na budowę	27
III. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	31
III.1. Wstęp	31
III.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Jastarnia i w opracowaniu.	31
III.3. Wnioski o zmianę planów miejscowych	39
III.4. Realizacja polityki planistycznej ustalonej w Studium	46
III.5. Wymogi prawne sporządzenia planu miejscowego lub zmiany obowiązujących planów miejscowych.	47
III.6. Podsumowanie - ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.	50
IV. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JASTARNI.	51
IV. 1. Wstęp	51
IV.2. Stan prawny dokumentu studium gminy Jastarnia	52
IV. 3. Ocena studium w zakresie uwarunkowań zawartych w Art. 10 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.)	53
IV.4. Ocena studium w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zgodnie z Art. 10 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	59
IV.5. Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium.	63

IV.6. Wnioski o zmianę studium.	63
IV.7. Wymogi prawne sporządzenia zmiany studium.	63
IV.8. Inne uwarunkowania dla dokumentów planistycznych.	66
IV.9. Posumowanie - ocena aktualności Studium, wymogi prawne i zalecenia do zmiany studium.	67
CZĘŚĆ C. WYNIKI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM I OCENY AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JASTARNIA W LATACH 2017 – 2021.	69
I. Zmiany w zagospodarowaniu terenu i zabudowie	69
II. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	70
CZĘŚĆ D. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH	74
I. WSTĘP	74
II. WYMAGANIA USTAWY W ZAKRESIE SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH	74
III. WNIOSKI DO WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH	74

SPIS TABEL

TABELE

Tabela nr 1. Użytkowanie gruntów w gminie Jastarnia (Dane GUS na dzień 31.12.2021 r.)

Tabela nr 2. Ludność według grup wieku w gminie Jastarnia (2014 r. i 2021 r.)

Tabela nr 3. Warunki życia w gminie Jastarnia (2017 r. i 2021 r.)

Tabela nr 4. Użytkowanie gruntów w gminie Jastarnia (dane GUS na dzień 31.12.2021 r.)

Tabela nr 5. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenów zamkniętych wydanych w latach 2017-2021 dla gminy Jastarnia przez Wojewodę Pomorskiego

Tabela nr 6. Decyzje o ustaleniu inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wydane przez Burmistrza Jastarni.

Tabela nr 6A. Decyzje o ustaleniu inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wydane przez Burmistrza Jastarni – istotne dla przestrzeni miejskiej.

Tabela nr 7. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2017-2021 przez Burmistrza Jastarni według rodzajów inwestycji.

Tabela nr 7A. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2017-2021 przez Burmistrza Jastarni – istotne dla przestrzeni miejskiej.

Tabela nr 8. Zestawienie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2017 – 2021 przez Wojewodę Pomorskiego dla gminy Jastarnia.

Tabela nr 9. Zestawienie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2017 – 2021 przez Starostę Powiatu Puckiego w gminie Jastarnia.

Tabela nr 10. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Jastarnia (stan na dzień 31.12.2021 r.).

Tabela nr 11. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Jastarnia w opracowaniu (stan na dzień 31.12.2021 r.)

Tabela nr 12. Wykaz wniosków o sporządzenie MPZP i zmianę MPZP na obszarze gminy Jastarnia.

SPIS SCHEMATÓW

Schemat nr 1. Gmina Jastarnia, zmiany w liczbie ludności 2014 – 2021.

Schemat nr 2. Gmina Jastarnia, struktura użytkowania gruntów w powierzchni lądowej (31.12.2021 r.).

Schemat nr 3. Gmina Jastarnia, zestawienie wydanych decyzji celu publicznego (2017-2021)

Schemat nr 4. Gmina Jastarnia, Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2017-2021 przez Burmistrza Jastarni według rodzaju inwestycji (udział procentowy).

Schemat nr 5. Zestawienie liczby pozwoleń na budowę wydanych w latach 2012-2016 przez Starostę Powiatu Puckiego dla gminy Jastarnia, według rodzajów inwestycji.

Schemat nr 6. Powierzchnia terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w gminie Jastarnia.

SPIS RYSUNKÓW

Rysunek nr 1. Położenie Gminy Jastarnia w regionie

Rysunek nr 2.1. Jastarnia – struktura zainwestowania

Rysunek nr 2.2. Jurata – struktura zainwestowania

Rysunek nr 2.1. Kuźnica – struktura zainwestowania

Rysunek nr 3.1. Jastarnia – obszar wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego

Rysunek nr 3.2. Kuźnica – obszar wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego

Rysunek nr 4.1. Jurata, oznaczenie decyzji celu publicznego wydanych przez wojewodę pomorskiego

Rysunek nr 4.2. Jastarnia, oznaczenie ważniejszych decyzji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy

Rysunek nr 5.1. Jastarnia, Rozmieszczenie wniosków o zmianę planu (nie zrealizowanych)

Rysunek nr 5.2. Jurata, Rozmieszczenie wniosków o zmianę planu (nie zrealizowanych).

Rysunek nr 6. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jastarnia w latach 2017 – 2021. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – plany obowiązujące i rekomendacje.



CZĘŚĆ A. WSTĘP

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jastarnia sporządzono na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), który stanowi:

Art. 32 ust. 1: W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

O kolejnych działaniach, które Burmistrz winien wykonać w tym zakresie stanowi art. 32 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Art. 32 ust.2 : Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.

Art. 32 ust.3: Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium, albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.

Analiza stanowi materiał wyjściowy do realizacji ustawowych obowiązków Burmistrza gminy Jastarnia wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Okresowe sporządzenie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym pozwala również na uzyskanie aktualnej wiedzy na temat przestrzeni gminy, zmian jakie zaszły w zagospodarowaniu terenu w ostatnim czasie, ocenę aktualności zapisów obowiązujących aktów planistycznych - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowych planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do zachodzącego rozwoju przestrzennego oraz zgodności z obowiązującymi aktualnie przepisami. Analiza jest również elementem monitoringu rozwoju gminy i może być przydatna w procesach zarządzania przestrzenią gminy.

Wnioski z analizy będą pomocne przy podejmowania decyzji co do dalszych prac planistycznych prowadzonych w gminie, pomocniczo mogą być wykorzystywane w corocznych raportach o stanie gminy, sporządzanych zgodnie z wymogami ustawy o samorządzie gminnym.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym obejmuje obszar gminy Jastarnia w granicach administracyjnych, uwzględnia okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2021 r. Analiza obejmuje następujące zagadnienia:

- ocenę stanu zainwestowania i zagospodarowania gminy Jastarnia,
- ocenę aktualności miejscowych planów zagospodarowania na podstawie obowiązujących przepisów oraz wniosków o zmianę planów miejscowych lub opracowanie planów miejscowych,
- ocenę aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastarni” na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących planowania przestrzennego, dokumentów gminnych, planowanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę oraz wniosków o zmianę studium,
- wnioski do wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych,
- projekt uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Treść analizy przedstawiono w formie tekstu, zestawień tabelarycznych, schematów graficznych oraz Rysunków w skali 1: 10 000.

Przy sporządzaniu analizy wykorzystano następujące dokumenty i materiały:

- 1) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta JASTARNI wykonane przez Pracownię Prac Projektowych „Plan Projekt” s.c. Peszkowski – Daniel, Sopot, uchwalone uchwałą Rady Gminy Jastarnia nr XXXI/193/2005 z dnia 28 października 2005 r.
- 2) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze gminy Jastarnia.
- 3) Uchwały Rady Gminy Jastarnia dotyczące przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastarnia.
- 4) Wykaz decyzji o warunkach zabudowy oraz wykaz decyzji o lokalizacji celu publicznego wydanych przez Urząd Gminy Jastarnia w latach 2017 – 2021.
- 5) Decyzje - pozwolenia na budowę wydanych przez Wojewodę Pomorskiego w okresie od w latach 2017 – 2021 dla gminy Jastarnia.
- 6) Decyzje - pozwolenia na budowę wydane przez Starostwo Powiatowe w Pucku w latach 2017 – 2021 dla obszaru gminy Jastarni.
- 7) Gminny Program Opieki Nad Zabytkami Gminy Jastarni Na Lata 2016 – 2019.
- 8) Dane statystyczne Gminy Miejskiej Jastarnia za 2021 r. dotyczące gminy Jastarnia ze strony internetowej: Urząd Statystyczny w Gdańsku/Statystyczne vademecum samorządowca/ portrety gmin/powiat pucki/gmina Jastarnia.
- 9) Informacje statystyczne Gminy Jastarnia ze strony <https://svs.stat.gov.pl/>.
- 10) Wnioski dotyczące zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz zmian w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastarni”.
- 11) Strategia Rozwoju Ziemi Puckiej na lata 2016 – 2025 – Cele strategiczne.
- 12) Program ochrony środowiska dla Gminy Jastarnia na lata 2021-2025, uchwalony uchwałą Nr XLI/414/2022 Rady Miejskiej Jastarni z dnia 24 lutego 2022 r.
- 13) Obowiązujące na dzień sporządzenia analizy akty prawne obowiązujące w planowaniu przestrzennym.
- 14) Raport o stanie gminy Jastarnia, Jastarnia maj 2022 r.
- 15) Strategia rozwiązywania problemów społecznych gminy Jastarnia na lata 2021 – 2027.
- 16) Gminne zbiorcze zestawienie danych dotyczących gruntów wg stanu na dzień 1 stycznia 2022 r.



Mat. PKP.SA.

Mat. PKP.SA.

CZĘŚĆ B. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY JASTARNIA ZA OKRES 2017 R. – 2021 R.

I. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU GMINY JASTARNIA

I.1. Położenie, struktura funkcjonalna.

Od 01 stycznia 2017 r. Jastarnia stanowi gminę miejsko – wiejską, w skład której wchodzi miasto Jastarnia i obszar wiejski, miejscowość Kuźnica i miejscowość Jurata.

Gmina Jastarnia położona jest w środkowej części Półwyspu Helskiego, w powiecie puckim w województwie pomorskim.

Gmina Jastarnia sąsiaduje:

- od północnego zachodu z miejscowością Chałupy w gminie Władysławowo,
- od południowego zachodu z miastem Hel.

Powierzchnia Gminy Jastarnia wynosi ok. 1000 ha, w tym 785 ha stanowi powierzchnia lądowa. Gmina obejmuje swym zasięgiem połowę długości Półwyspu Helskiego.

Liczba ludności według stanu na koniec 2021 r. wynosiła 3.550 osób, w tym: w Jastarni - 2.662 osoby, w Juracie – 356 osób, w Kuźnicy – 532 osoby.

Rysunek nr 1. Położenie gminy Jastarnia w regionie



Miasto Jastarnia oraz miejscowości Kuźnica i Jurata stanowią obszary o zwartej strukturze przestrzennej. Tereny zabudowane oddzielone są od otwartego morza pasmem lasów, wydmy i plaży. Od strony Zatoki Gdańskiej zabudowa zbliża się do wąskiego pasma wydmy i plaży.

Funkcja turystyczna jest główną funkcją gminy, stanowi źródło utrzymania mieszkańców

i rozwija się dynamicznie.

Według danych na podstawie danych GUS¹ w roku 2021 w gminie Jastarnia znajdowało się: 6 hoteli i 1 pensjonat, 8 ośrodków wczasowych sezonowych, 3 ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe całoroczne, 5 zespołów domków turystycznych sezonowych, 1 kempingi sezonowy, 2 pola biwakowe sezonowe, 23 obiekty z pokojami gościnnymi (w tym 4 całoroczne).

Według informacji zawartych w „Aktualizacji programu ochrony środowiska - liczba miejsc noclegowych w gminie na koniec 2020 r. wyniosła 3 803.

MIASTO JASTARNIA stanowi ośrodek miejski i siedzibę władz gminy.

Na terenie Jastarni występuje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w części budynków znajdują się pokoje do wynajęcia), pensjonaty i hotele. W sezonie letnim działa bardzo dużo obiektów i punktów handlowych i gastronomicznych.

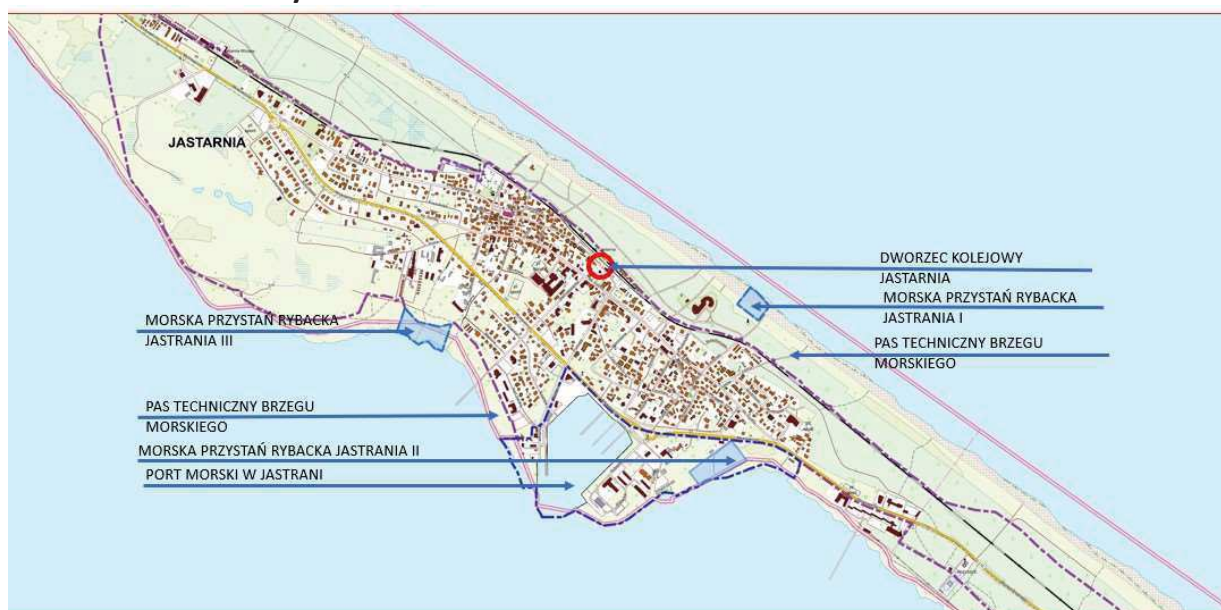
W środkowej części Jastarni znajduje się port morski, który został zbudowany w latach 1926 – 1931 dla potrzeb rybołówstwa. Obecnie port stanowi bazę floty rybackiej, żeglugi pasażerskiej i turystycznej. Na obszarze miasta znajdują się dwie przystanie rybackie, w sezonie letnim funkcjonują 4 strzeżone kąpieliska morskie.

W ostatnich latach nastąpił intensywny rozwój zabudowy mieszkaniowej z pokojami do wynajęcia i zabudowy pensjonatowej o wysokim standardzie architektury i wyposażenia.

Do głównych przestrzeni publicznych w Jastarni zalicza się ulice - Mickiewicza, Ks. Sychty, Stelmaszczyka, Portową, otoczenie portu morskiego,

Pomiędzy Jastarnią a Kuźnicą znajduje się lądowisko turystyczne wpisane do ewidencji lądowisk ULC.

Rysunek nr 2.1. Jastarnia – struktura zainwestowania



JURATA stanowi miejscowość wypoczynkową, w której dominują hotele i pensjonaty, budynki mieszkalne wielorodzinne (część zamieszkała jest głównie e w sezonie letnim) oraz nieliczne budynki mieszkalne jednorodzinne. Do głównych przestrzeni publicznych w Juracie zalicza się ciąg spacerowy Międzyrzecze.

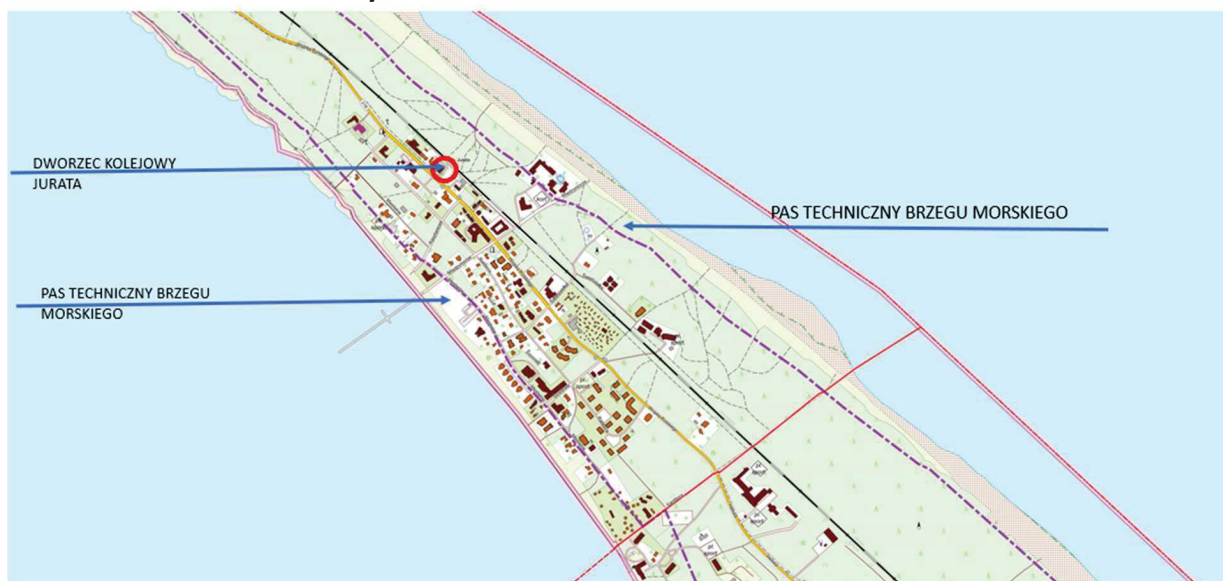
W sezonie letnim w Juracie funkcjonuje jedno strzeżone kąpielisko nadmorskie.

W ostatnich latach nastąpił tu intensywny rozwój zabudowy mieszkaniowej, hoteli

¹ https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Jastarnia#kultura-rekreacja-i-noclegi

pensjonatów o wysokim standardzie architektury i wyposażania.

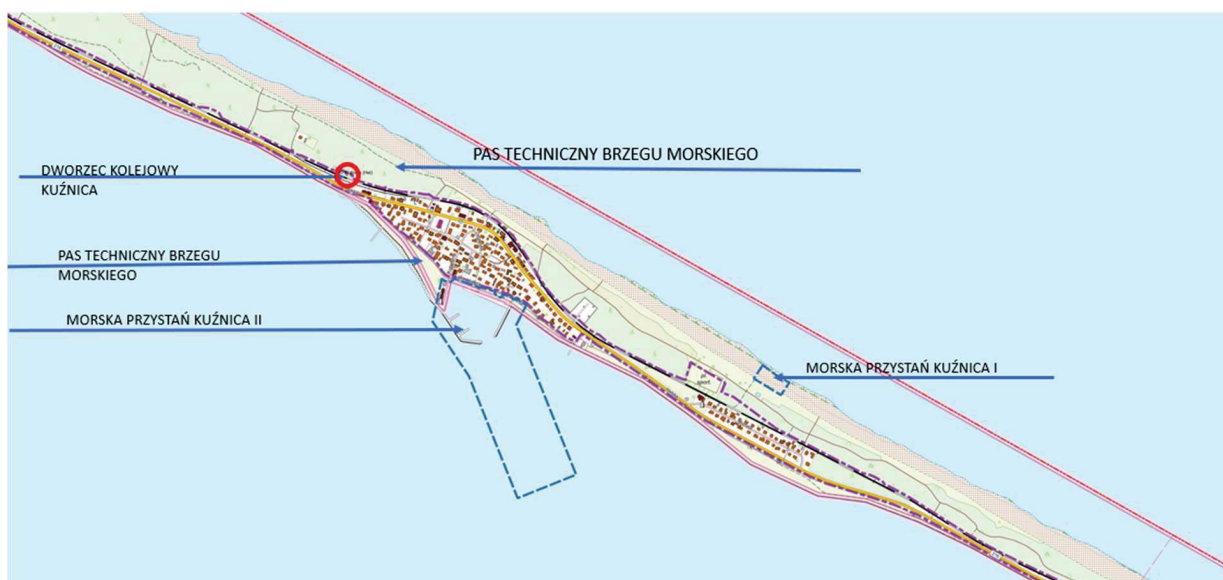
Rysunek nr 2.2. Jurata– struktura zainwestowania



KUŹNICA z pierwotnej osady rybackiej rozwinęła się w nastrojową miejscowość letniskową z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (często z pokojami do wynajęcia), pensjonatami i hotelami.

Na terenie Kuźnicy występują dwie przystanie rybackie i jedno strzeżone kąpielisko nadmorskie. Do głównych przestrzeni publicznych w Kuźnicy zalicza się ul. Gen. J. Hallera.

Rysunek nr 2.3. Kuźnica – struktura zainwestowania



I.2. Komunikacja i infrastruktura techniczna

1) Komunikacja

Wzdłuż Półwyspu Helskiego - w tym przez gminę Jastarnia przechodzą:

- droga wojewódzka nr 216 Reda – Puck – Władysławowo – Hel,
- drugorzędna linia kolejowa znaczenia państwowego nr 213 Reda – Hel.

Według danych ze strony www.zdw-gdansk.pl/opis_sieci_drogoz/wykaz_drog_wojewodzkiech/generalny_pomiar_ruchu/sredni_dobowy_ruch_roczny:

- na odcinku Kuźnica – Jastarnia w Jastarni – skrzyżowania z ul. Portową wynosił:
 - w roku 2020: 5341 poj./dobę,
 - w roku 2000: 3800 poj./dobę,
 - w roku 2010: 4819 poj./dobę,
- na odcinku Jurata – Hel wynosił:
 - w roku 2020: 4533 poj./dobę,
 - w roku 2010: 2540 poj./dobę.

Wzdłuż drogi wojewódzkiej przechodzi regionalna trasa rowerowa prowadząca wzdłuż całego Półwyspu Helskiego, na obszarze Gminy Jastarnia ścieżki rowerowa ma długość 16,7 km.

W celu poprawy przepustowości linii w sezonie letnim, rozważana jest modernizacja tej linii obejmująca: budowę mijanek lub dobudowę drugiego toru lub elektryfikacja linii oraz budowa nowych przystanków: Kuźnica Wschód, Jastarnia Wschód².

2) Infrastruktura techniczna

Wodociągi

Zaopatrzenie w wodę miejscowości Jastarnia, Kuźnica i Jurata odbywa się z ujęcia wody w Cetniewie oraz z ujęcia wody w Juracie. Według danych GUS za rok 2021 z instalacji wodociągowej korzystało 99,9% ludności.

Kanalizacja sanitarna

W zakresie odprowadzenia ścieków gmina miejska Jastarnia należy do Aglomeracji Jastarnia z oczyszczalnią ścieków w Jastarni, która obsługuje też fragment gminy miejskiej Hel. Według danych GUS za rok 2021 ze zbiorczej kanalizacji sanitarnej korzystało 3479 osób 98,2 % ludności.

Energia elektryczna

Energia elektryczna dla gminy Jastarnia dostarczana jest z Głównego Punktu Zasilania GPZ „Władysławowo” położonego poza terenem gminy Jastarnia, za pośrednictwem Punktów Zasilających w Kuźnicy i w Juracie.

Zaopatrzenie w gaz

Do Kuźnicy i Jastarni z kierunku Władysławowa doprowadzona jest sieć gazowa.

Według danych GUS za rok 2021 z sieci gazowej korzystało 27,4% (w 2014 r 13,6 %) mieszkańców gminy Jastarnia.

Gospodarka odpadami

Na terenie gminy Jastarnia system zagospodarowania odpadów komunalnych obejmuje nieruchomości zamieszkałe i inne, na których powstają odpady komunalne. Na terenie gminy działa jeden stacjonarny Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych, zlokalizowany przy ulicy Mickiewicza 125 w Jastarni.

Odpady komunalne zebrane z terenu Gminy Jastarnia zagospodarowane są w regionalnych instalacjach przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK): w Czarnówku, w Chlewnicy i w Swarzewie.

I.3. Ludność, warunki życia.

Opracowano na podstawie danych zawartych w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jastarnia w latach 2012 – 2016” oraz danych zawartych na stronie <https://svs.stat.gov.pl/>.

² <https://www.nakolei.pl/50-par-pociagow-na-trasie-reda-hel-plk-czekaja-na-decyzje-co-do-rozbudowy-lk-nr-213/>

Tabela nr 1. Użytkowanie gruntów w gminie Jastarnia (Dane GUS na dzień 31.12.2021 r.)				
Parametr	Dane Głównego Urzędu Statystycznego o za rok 2014	Dane Urzędu Miejskiego w Jastarni na dzień 31.12.2016 r.	Dane GUS na dzień 31.12.2021 r.	Zmiany 2014- 2021 r.
Liczba ludności ogółem w Gminie Jastarnia w tym:	3866	3758	3550	- 208
- Jastarnia		2734	2662	- 72
- Jurata		423	356	- 67
- Kuźnica		601	532	- 69
Gęstość zaludnienia osób / km²		482	356	
Przyrost naturalny	- 10	+ 2	- 19	
Saldo migracji ogółem	- 7	Brak danych	- 6	

Od roku 2014 liczba ludności w gminie Jastarnia systematycznie spada, od roku 2014 do końca 2021 r. liczba ludności zmniejszyła się o 208 osób, spada również przyrost naturalny (od – 10 do -19 osób), ale zmniejszyło się saldo migracji.

Schemat nr 1. Gmina Jastarnia, zmiany w liczbie ludności 2014 - 2021

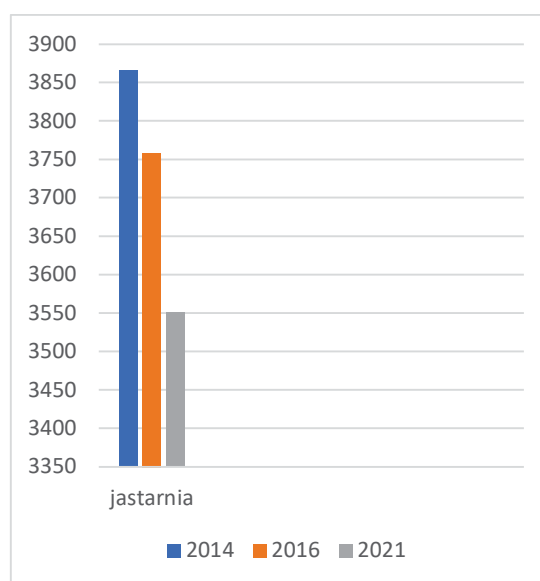


Tabela nr 2. Ludność według grup wieku w gminie Jastarnia (2014 r. i 2021 r.)		
<i>Ludność w gminie Jastarnia</i>	<i>Dane Głównego Urzędu Statystycznego za rok 2014</i>	<i>Dane Głównego Urzędu Statystycznego za rok 2021</i>
Liczba ludności w tym:	3822 = 100%	3550 = 100%
- ludność w wieku przedprodukcyjnym	722 = 18,2%	606 = 17,07 %
- ludność w wieku produkcyjnym	2444 = 63,9%	2098 = 59,09 %
- ludność w wieku poprodukcyjnym	700 = 18,3%	846 = 23,83%

W porównaniu z rokiem 2014 w roku 2021 nastąpił spadek liczby ludności o 278 osób, to jest o ok. 7%. Nastąpiły zmiany w ekonomicznych grupach wieku: spadek liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym a wzrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym. Zapowiada to wzrost zapotrzebowania na opiekę nad osobami w podeszłym wieku.

Tabela nr 3. Warunki życia w gminie Jastarnia (2017 r. i 2021 r.)			
<i>Parametr</i>	<i>Gmina Jastarnia Dane Głównego Urzędu Statystycznego za rok 2017</i>	<i>Gmina Jastarnia Dane GUS na dzień 31.12.2021 r</i>	<i>Powiat pucki Dane GUS na dzień 31.12.2021 r</i>
Dochody budżetu na 1 mieszkańca w zł	7000	8989	6441
Pracujący w gminie (bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz gospodarstw rolnych)	531	434	15 210
Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON (szt.)	1106 309,1/1000 mieszkańców	1194 363,3/1000 mieszkańców	14 646 172,94/1000 mieszkańców
Zasoby mieszkaniowe – liczba mieszkań (szt.)	1960	1783	--
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań (m2)	93,80	93,30	98,70
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 osobę (m2)	45,47	46,86	--
Mieszkania oddane do użytku (szt.)	28	14	

W roku 2021 warunki zamieszkania w porównaniu z rokiem 2017 poprawiły się: wzrosła

powierzchnia użytkowa jednego mieszkania o ok. 5 m².

Wzrósł poziom przedsiębiorczości – pomimo spadku liczby ludności liczba podmiotów gospodarczych zwiększyła się o 88. Wskaźnik liczby podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców w gminie Jastarnia w porównaniu z takim samym wskaźnikiem w powiecie puckim jest ok. 2,2 razy wyższy.

Wzrosły dochody budżetu na jedno mieszkańca o prawie 2000 zł/osobę, dochód ten jest też o ok. 30% wyższy niż średni dochód w powiecie puckim.

I.4. Użytkowanie gruntów

UŻYTKOWANIE GRUNTÓW.

Tabela nr 4. Użytkowanie gruntów w gminie Jastarnia (Dane GUS na dzień 31.12.2021 r.)		
<i>Parametr</i>	<i>Powierzchnia ewidencyjna razem (ha)</i>	<i>Udział procentowy</i>
Powierzchnia ogółem w tym :	1000	100%
- grunty pod wodami morskimi wewnętrznymi	215	1,28 %
- powierzchnia lądowa	785	78,50%
		<i>Udział procentowy do powierzchni lądowej</i>
Użytki rolne w odniesieniu do powierzchni lądowej gminy w tym:	151	19,23 %
- grunty rolne	6	0,76%
- łąki i pastwiska trwałe	145	18,47%
Nie użytki	148	18,85%
Lasy	287	36,56%
Grunty zabudowane i zurbanizowane w odniesieniu do powierzchni lądowej, w tym:	195	24,84 %
		<i>Udział procentowy do gruntów zabudowanych i zurbanizowanych</i>
- tereny mieszkaniowe	70	35,80 %
- tereny przemysłowe	3	1,50 %
- tereny inne zabudowane	31	15,78 %
<i>Parametr</i>	<i>Powierzchnia</i>	<i>Udział procentowy</i>

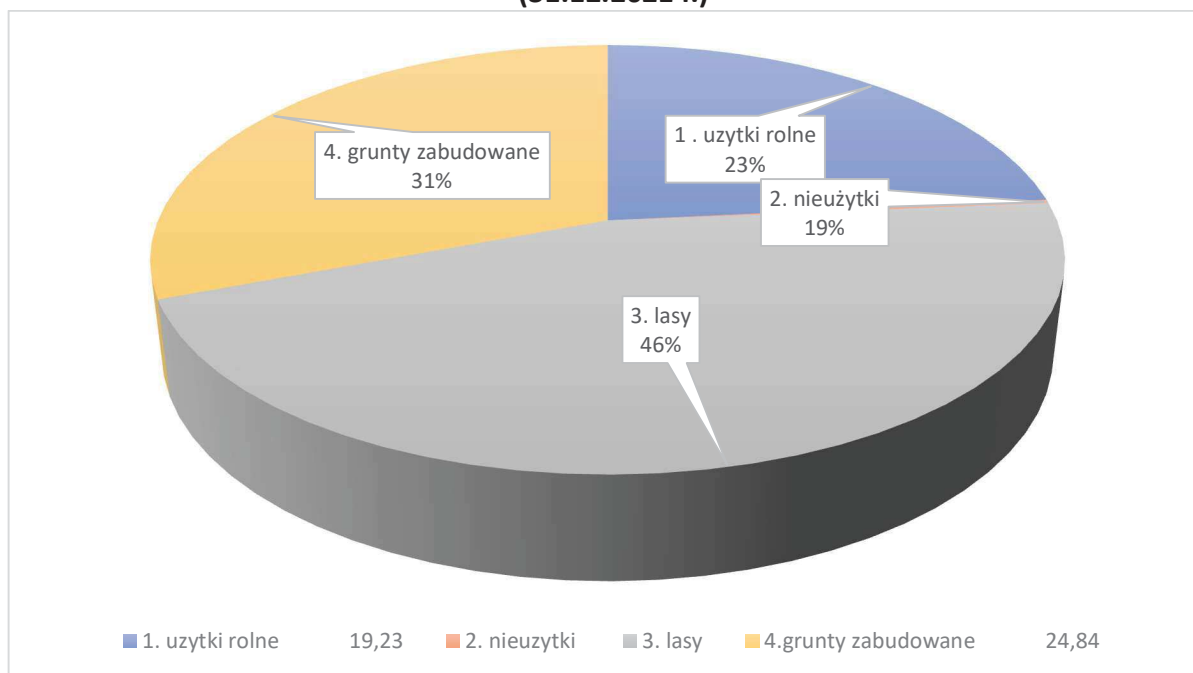
	ewidencyjna razem (ha)	
- tereny inne niezabudowane	1	0,50 %
- tereny rekreacyjno – wypoczynkowe	20	10,20 %
- drogi	48	24,54 %
- tereny kolejowe	22	11,18 %
Tereny różne	1	0,50 %

Na obszarze gminy Jastarnia największą powierzchnię w odniesieniu do powierzchni lądowej zajmują lasy – 39,56%, następnie grunty zabudowane i zurbanizowane - 24,84 % i użytki rolne -19,23 % (głównie łąki i pastwiska trwałe).

W powierzchni gruntów zabudowanych i zurbanizowanych największą powierzchnię zajmują tereny mieszkaniowe – 35,80 %, drogi – 24,54%, tereny kolejowe -11,18 % i tereny rekreacyjno – wypoczynkowe wypoczynku – 10,20%.

W porównaniu z rokiem 2017 powierzchnia gruntów zabudowanych i zurbanizowanych zwiększyła się o ok. 5 ha.

Schemat nr 2. Gmina Jastarnia, struktura użytkowanie gruntów w powierzchni lądowej (31.12.2021 r.)



I.3. Warunki przyrodnicze, wartości historyczne, inne uwarunkowania.

1) Uwarunkowania przyrodnicze

Cały obszar Gminy Jastarnia położony jest w granicach:

- Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, utworzonego uchwałą Nr IX/49/78 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Gdańsku z dnia 5 stycznia 1978 r. Dla obszaru obowiązuje uchwała

nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r., zmieniona uchwałą nr 444/XLII/17 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2017 r.;

- Obszaru NATURA 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski PLH 220032 (obszar siedliskowy, utworzony w celu ochrony dużej, płytkiej zatoki morskiej i związanych z nią siedlisk morskich).

Zatoka Pucka oraz część północno – wschodnia Jastarni położona jest również w granicach Obszaru NATURA 2000 Zatoka Pucka PLB 220005 (obszar specjalnej ochrony ptaków).

Dla ww. obszarów nie sporządzono planów ochrony.

Obszar Nadmorskiego Parku Krajobrazowego³



Obszar Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski⁴



Obszar Natura 2000 Zatoka Pucka⁵



Ponadto na obszarze gminy występują:

- jeden pomnik przyrody – kasztanowiec biały (w Jastarni przy ul. Południowej);
- jeden użytek ekologiczny - Torfowe Kłyle o pow. ok. 48 ha (w Jastarni, w strony Zatoki Puckiej, przy wjeździe od strony Władysławowa).

Przez użytek prowadzi ścieżka piesza przyrodniczo – edukacyjna o długości ok. 1,9 km, przy której znajdują się 3 stanowiska widokowe: wieża widokowa, brzeg Zatoki Puckiej, las dębowy.

³ Mapa ze strony <https://mjastarnia.e-mapa.net/>

⁴ Mapa ze strony <https://mjastarnia.e-mapa.net/>

⁵ Mapa ze strony <https://mjastarnia.e-mapa.net/>

Użytek ekologiczny „Torfowe Kłyle”⁶



Lasy państwowe na terenie Gminy Jastarnia Zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr 133 z dnia 09.05.1995 r. w całości uznane zostały za lasy glebochronne.

Lasy państwowe przekazane w użytkowanie Urzędowi Morskiemu na mocy Ustawy o lasach decyzją MOŚNiL z dnia 27.10.1993 r. nr DL onl –40-50/93 w całości uznane są za ochronne (glebochronne).

2) Uwarunkowania kulturowe

Pierwsze udokumentowane wzmianki o Jastarni sięgają 1378 r. w związku z uzyskaniem praw miejskich przez Hel. W roku 1528 osada rybacka została podzielona na dwie części: zachodnią Jastarnię Pucką – należącą do Króla Zygmunta Starego i wschodnią Jastarnię Bór, która stała się własnością Gdańska. Na obszarach dawnych osad zachowała się gęsta siatka nieregularnych działek i ścieżek prowadzących do morza. Obszary historycznej zabudowy charakteryzują się dużą intensywnością zabudowy.

Obecna zabudowa Jastarni obejmuje tereny skupione wokół historycznych osad rybackich i sięga od linii kolejowej (z pojedynczą zabudową pomiędzy linią kolejową a pasem wydm nadmorskich) do Zatoki Gdańskiej.

Kuźnica to stara wieś kaszubska, o której pierwsze wzmianki pochodzą z 1570 r. Pierwotnie była to mała osada rybacka na jednej z licznych wysepek a w XIX w. była to największa wieś na Półwyspie Helskim.

Po uruchomieniu w 1922 r. linii kolejowej Puck – Hel do Kuźnicy i do Jastarni zaczęli przyjeżdżać letnicy, powstawały pensjonaty i gospody. W roku 1973 r. Kuźnica została włączona do Jastarni.

W Jastarni i w Kuźnicy pielęgnowane są tradycje rybackie i kaszubskie.

Historia Juraty rozpoczyna się w 1928 r. kiedy na 150 ha terenów państwowych rozpoczęto podział gruntów i budowę hoteli i pensjonatów na wzór uzdrowisk europejskich. Pierwszy sezon letni rozpoczęto w 1931 r.

Na obszarze gminy Jastarnia do rejestru zabytków województwa pomorskiego wpisane są:

1) trzy zespoły ruralistyczne – dawne osady rybackie:

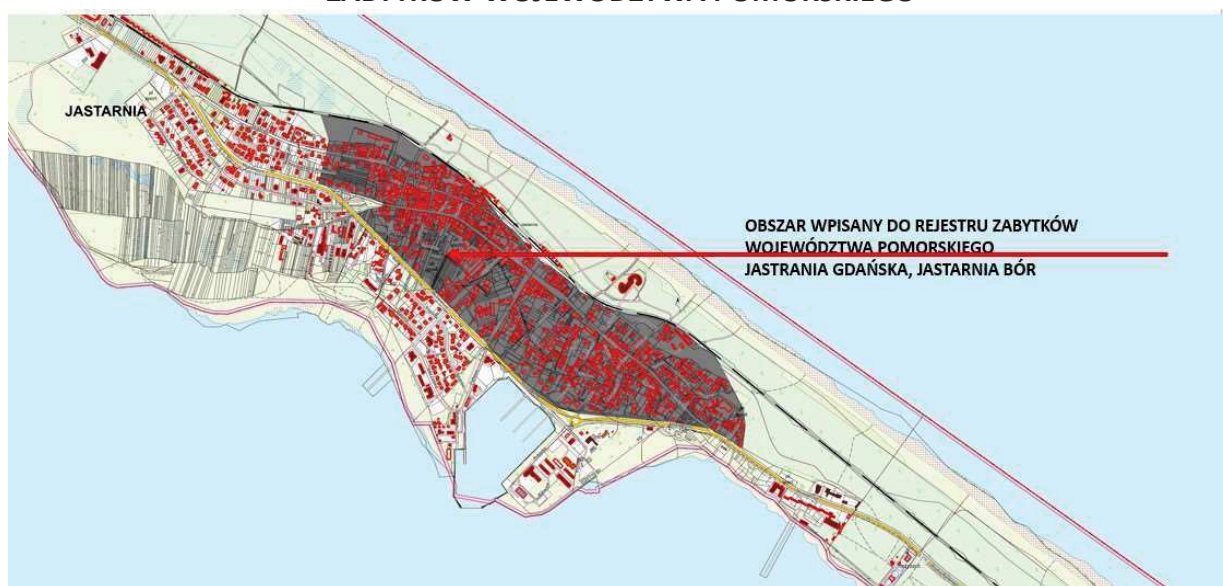
- Kuźnica – decyzja nr 960 (dawny numer rej. 826) z dnia 17.04.1979 r.,
- Jastarnia Pucka i Jastarnia Gdańska (Bór) - decyzja nr 959 (dawny numer rej. 819) z dnia 17.04.1979 r.;

⁶ Mapa ze strony <https://mjastarnia.e-mapa.net>

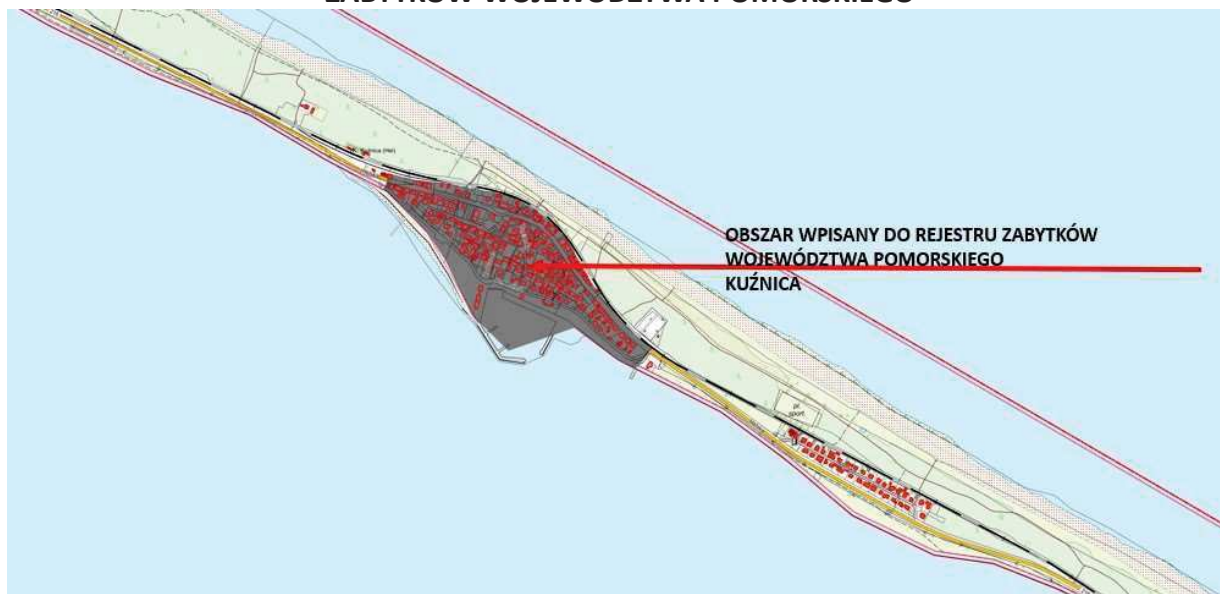
2) obiekty:

- kościół parafialny p.w. Nawiedzenia NMP, murowany z 1931 r. – decyzja nr 1298 (dawny numer rej. 1075) z 28.12.1989 r.,
- chata rybacka przy ul. Rynkowej nr 10, szachulcowa z 1881 r. – decyzja nr 1023 (dawny numer rej. .874) z 30.03.1983 r.,
- dom rybacki przy ul. Szkolnej nr 6, szachulcowy z ok. 1900 r. – decyzja nr 1025 (dawny numer rej. 875) z 24.06.1983 r.,
- osada pradziejowa z wczesnej epoki żelaza i okresu wpływów rzymskich – decyzja nr 164/Archeol. z 21.11.1971 r.
- zespół obiektów fortyfikacji polskich rejonu umocnień „HEL” na Półwyspie Helskim zbudowanych przez Polską Marynarkę Wojenną w latach 1931 – 1939 (bateria nr 31, bateria nr 21, bateria nr 33, bateria nr 22, bateria nr 32, bateria nr 23, Ośrodek Oporu Jastarnia – schrony Sęp, Saragossa, Sabała, Sokół) oraz zespół fortyfikacji niemieckich zbudowanych na Półwyspie Hel (bateria Schleswig – Holstein), decyzja nr 1693 (dawny numer rej. 1200) z 15.06.1999 r.,
- dom letniskowy wraz z działką Jurata ul. Mestwina 39, decyzja nr 1802 z 04.04.2007 r.

**RYСУNEK NR 3.1. JASTARNIA - OBSZAR WPISANY DO REJESTRU
ZABYTEKÓW WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO**



**RYSUNEK NR 3.2. KUŹNICA - OBSZAR WPISANY DO REJESTRU
ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO**



Według wykazu zawartego w Gminnym Programie Opieki na zabytkami Gminy Jastarnia na lata 2016 – 2019, do Gminnej Ewidencji Zabytków wpisanych jest łącznie 197 obiektów:

- w Jastarni 113 obiektów, w tym 101 budynków, kościół, kapliczka, dawny cmentarz katolicki, dwa układy ruralistyczne osady rybackiej Jastarnia Gdańska i Jastarnia Bór z otoczeniem, zespół obiektów fortyfikacji polskich umocnień „Hel” na Półwyspie Helskim (3 schrony i bateria przeciwlotnicza z 1939 r.)
- w Kuźnicy 76 obiektów, w tym 72 budynki, cmentarz katolicki, kościół, kapliczka, układ ruralistyczny Kuźnicy,
- w Juracie 8 budynków.

Ponadto do Gminnej Ewidencji Zabytków wpisanych jest 8 stanowisk archeologicznych.

3) Inne uwarunkowania prawne

Wzdłuż brzegu morskiego oraz wzdłuż brzegu Zatoki Gdańskiej wydzielony jest pas techniczny brzegu morskiego, pozostały obszar gminy stanowi pas ochronny brzegu morskiego. Granice pasa technicznego określone zostały w Zarządzeniu Nr 6 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 25 marca 2013 r. w sprawie określenia granic pasa technicznego na terenie gminy miejskiej Jastarnia (woj. pomorskie, powiat pucki, Obwód Ochrony Wybrzeża Rozewie), z granic pasa technicznego wyłączone są przystanie morskie.

Na terenie gminy Jastarnia występują:

- Port morski JASTARNIA - granice portu ustalono w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 15 czerwca 2000 r.,
- Morskie przystanie rybackie: Jastarnia I, Jastarnia II, Jastarnia III, Kuźnica I - ustanowione Zarządzeniem nr 3 Naczelnego Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 23 września 1991 r.
- Morska przystań Kuźnica II - granice przystani ustalono Zarządzeniem Nr 15 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 12 sierpnia 2013 r.

Na mocy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 1970 r. w sprawie rozciągnięcia niektórych przepisów o uzdrowiskach na inne miejscowości Dz. U. Nr 31 poz. 260 z późniejszymi zmianami, miejscowości Jastarnia i Jurata objęte zostały przepisami Ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o uzdrowiskach i leczeniu uzdrowiskowym w zakresie określonym przez art. 5 ust.2 ustawy.

II. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY JASTARNIA NA PODSTAWIE DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

II.1. Decyzje o ustalenie inwestycji celu publicznego wydane w latach 2017-2021

1) Podstawa prawna

Zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestycja celu publicznego jest lokalizowana w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – nie dotyczy inwestycji nie wymagających pozwolenia na budowę, nie wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, nie powodujących zmiany sposobu zagospodarowania terenu i użytkowania obiektu budowlanego oraz nie zmieniających jego formy architektonicznej.

2) Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim uzgodnione z marszałkiem województwa pomorskiego

Zgodnie z art. 51 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim wydaje burmistrz w uzgodnieniu z Marszałkiem Województwa.

W latach 2017 – 2021 Marszałek Województwa Pomorskiego nie uzgodnił żadnej inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim na obszarze Gminy Jastarni.

3) Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane przez wojewodę dla terenów zamkniętych

Zgodnie z art. 51 ust.1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sprawach ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w odniesieniu do inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych wydaje Wojewoda.

W latach 2017 – 2021 Wojewoda Pomorski wydał 22 dla gminy Jastarnia 2 decyzje, dotyczące budowy nowych dworców kolejowych w Jastarni i Juracie.

Tabela nr 5. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenów zamkniętych wydanych w latach 2017-2021 dla gminy Jastarnia przez Wojewodę Pomorskiego					
L.p.	RODZAJ INWESTYCJI Symbol na Rysunku 4.1 i 4.2.	Kuźnica	Jastarnia	Jurata	Uwagi
1	Przebudowa dworca kolejowego Jastarnia i budowa dworca tymczasowego Dz.104 obr. 0002 Jastarnia D1		Decyzja nr WI-III.74.1.21.2019.E W wydana w dniu 01.08.2019r 1		Wydane pozwolenie na budowę

L.p.	RODZAJ INWESTYCJI Symbol na Rysunku 4.1 i 4.2.	Kuźnica	Jastarnia	Jurata	Uwagi
2	Rozbiórka i budowa dworca kolejowego w JURACIE Dz.8 i 100 obr. Jurata D2			Decyzja nr WI- III.746.1.1.20 18.AM wy- dana w dniu 18.12.2018r	

4) Decyzje o ustaleniu inwestycji celu publicznego wydane przez Burmistrza Jastarni
Zgodnie z art. 51 ust.2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sprawach ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym wydaje Burmistrz.

Zbiorcze zestawienie decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym według rodzajów inwestycji i miejscowości przedstawia Tabela nr 6.

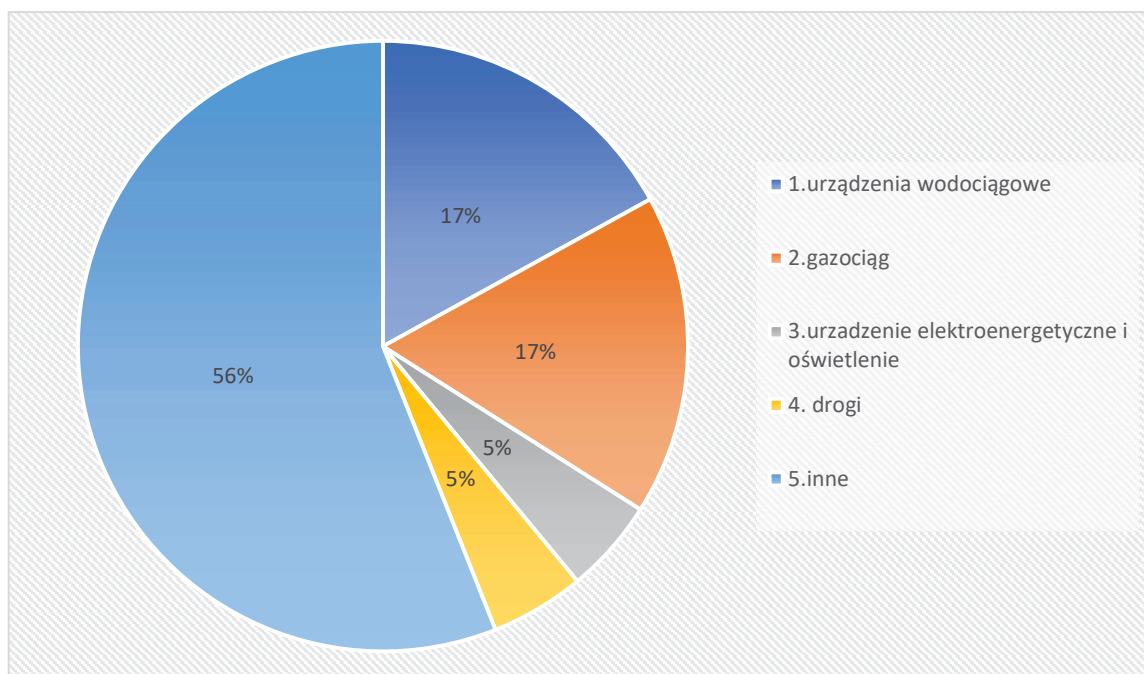
Tabela nr 6. Decyzje o ustaleniu inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wydane przez Burmistrza Jastarni.					
RODZAJ INWESTYCJI		LATA 2017 – 2021			
		Kuźnica	Jastarnia	Jurata	RAZEM
1	URZĄDZENIA WODOCIĄGOWE	0	3	0	3
2	URZĄDZENIA KANALIZACJI SANITARNEJ	0	0	0	0
3	GAZOCIĄG	1	1	1	3
4	URZĄDZENIA ELEKTROENERGETY CZNE	0	1	0	1
5	URZĄDZENIA KANALIZACJI DESZCZOWEJ	0	0	0	0
6	DROGI	0	1	0	1
7	INNE, w tym:				
	- <i>toaleta publiczna</i>	0	2	0	2
	- <i>Ścieżka rowerowa</i>	0	1 <i>oświetlenie</i>	0	1
	- <i>Zabezpieczenie</i>	0	1	0	1

Tabela nr 6. Decyzje o ustaleniu inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wydane przez Burmistrza Jastarni.					
RODZAJ INWESTYCJI		LATA 2017 – 2021			
		Kuźnica	Jastarnia	Jurata	RAZEM
	<i>brzegu</i>				
	- Remonty budynków	0	2	0	2
	- Magazyn na sprzęt rybacki	0	2	0	2
	- Przystań jachtowa - rozbudowa	0	1	0	1
	- Parking	0	1	0	1
	RAZEM	1	16	1	18

W latach 2017 – 2021 wydano 15 decyzji, najwięcej dla miejscowości Jastarnia – 13, co stanowi ok. 87% wszystkich decyzji.

Najwięcej decyzji dotyczyło infrastruktury technicznej (sieci wodociągowe i gazowe).

Schemat nr 3. Gmina Jastarnia, zestawienie wydanych decyzji celu publicznego (2017-2021)



Dla zagospodarowania terenu i wizerunku miasta najbardziej istotne są następujące decyzje podane w Tabeli nr 6A.

Tabela nr 6A. Decyzje o ustaleniu inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wydane przez Burmistrza Jastarni – istotne dla przestrzeni miejskiej.		
L.p.	Przedmiot inwestycji Symbol na Rysunku nr 4.1.	Lokalizacja
1	Przebudowa parkingu na zapleczu portu w Jastarni z elementami zabezpieczenia przeciwsztormowego, publiczną toaletą samoobsługową, wiatą rowerową oraz wiatą pasażerską w porcie Jastarnia. P1	Jastarnia, działki nr 88/32, 88/36, 87/2 k.m.17;
2	Przebudowa Falochronu Zachodniego w porcie Jastarnia, remont umocnienia brzegu na odcinku 35m od nasady falochronu zachodniego do pomostu postojowego rybaków oraz remont urządzeń cumowniczych na pomoście rybaków. P2	Jastarnia, działki nr 88/32 i 430 k.m.17;
3	Rozbudowa przystani jachtowej w Jastarni z wiatą wypoczynkową dla rowerzystów i elementami małej architektury. P3	Jastarnia, działki nr 88/27 k.m. 17, ul. Rybacka,
4	Budowa zespołu magazynów na sprzęt rybacki z węzłem sanitarnym w porcie Jastarnia wraz z infrastrukturą towarzyszącą. P4	Jastarnia, działki nr 88/39, 88/40, 88/41, 87/2 k.m.17,
5	Budowa zespołu magazynów na sprzęt rybacki z węzłem sanitarnym w porcie Jastarnia wraz z infrastrukturą towarzyszącą. P5	Jastarnia, działki nr 5/19, 5/14, 4/2, 4/3, 5/29 k.m.24.

Wszystkie wydane decyzje celu publicznego dotyczą terenów przeznaczonych w Studium pod zabudowę z przeznaczeniem na tereny wielofunkcyjne z przewagą funkcji rekreacyjnych, tereny wielofunkcyjne z przewagą funkcji mieszkaniowych lub tereny gospodarcze.

II.2. Analiza przewidywanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

1) Podstawa prawna

Zgodnie z art. 59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, zmiana sposobu

użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, zmiana zagospodarowania terenu wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

2) Decyzje o warunkach zabudowy wydane przez wojewodę pomorskiego

Zgodnie z art. 60 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o warunkach zabudowy dla terenów zamkniętych wydaje wojewoda.

W latach 2017 – 2021 Wojewoda nie wydał żadnej decyzji.

3) Decyzje o warunkach zabudowy wydane przez Burmistrza Jastarni

Zgodnie z art. 60 ust.1 decyzje o warunkach zabudowy (poza decyzjami o warunkach zabudowy dla terenów zamkniętych) wydaje burmistrz.

Decyzje o warunkach zabudowy gmina może wydawać wyłącznie dla obszarów, dla których brak jest obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem spełnienia wymogów zwartych w rozdziale 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności art. 61 ustawy.

Zgodnie z art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rejestr wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy prowadzi Burmistrz.

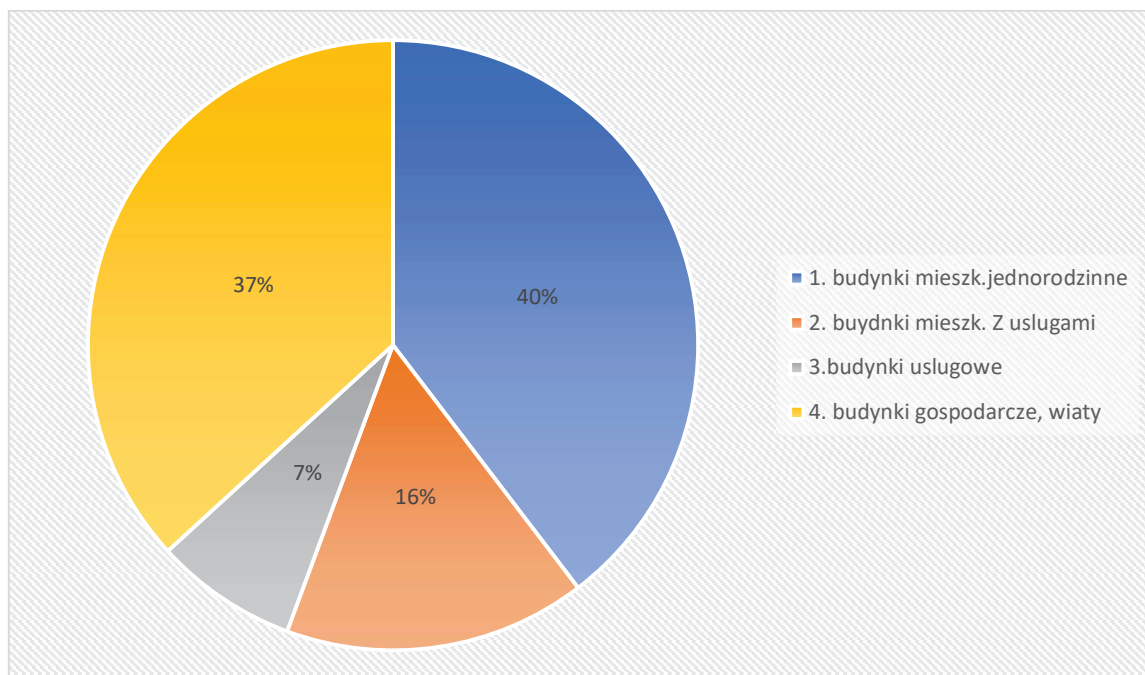
W latach 2017 – 2021 Burmistrz Jastarni wydał 38 decyzji o warunkach zabudowy.

Zbiorcze zestawienie liczby decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez Burmistrza Jastarni w rozbiciu na poszczególne miejscowości i rodzaje inwestycji zawiera Tabela nr 7.

Tabela nr 7. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2017-2021 przez Burmistrza Jastarni według rodzajów inwestycji.					
L.p	Przedmiot inwestycji	Miejscowość			Razem
		Kuźnica	Jastarnia	Jurata	
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne razem nowe budynki/ rozbudowa		16 11/5		16
2.	Budynki mieszkalne jednorodzinne z funkcją usługową razem nowe budynki/ rozbudowa		4 2/2		4
3.	Budynki usługowe razem nowe inwestycje/ rozbudowa		3 2/1		3
4.	Budynki gospodarcze razem nowe budynki/ rozbudowa,		12 11/1		12
5.	Wiata razem nowe budynki/rozbudowa		2 2/0		2
9.	Rozbiórka bud. gospodarczego i inwentarskiego		1		1

Razem nowe budynki / rozbudowa	0	38 29/9	0	38
---	----------	--------------------	----------	-----------

Schemat nr 4. Gmina Jastarnia, decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2017-2021 przez Burmistrza Jastarni według rodzaju inwestycji (udział procentowy)



Wśród planowanych inwestycji przeważają budynki mieszkalne jednorodzinne, które stanowią ok. 42 % wydanych decyzji - w tym 70% stanowią nowe budynki a 30% rozbudowa budynków istniejących.

Drugą grupę pod względem liczby decyzji stanowią budynki gospodarcze i wiaty, głównie legalizowane, które stanowią ok. 38 % wszystkich decyzji.

Trzecią grupę stanowią decyzje dotyczące budynków mieszkalnych jednorodzinnych z funkcją usługową, które stanowią ok. 11 % wydanych decyzji – w tym ok.50% stanowią nowe budynki.

Czwartą grupę stanowią budynki usługowe, które stanowią ok. 8% wszystkich inwestycji – w tym ok. 75% stanowią budynki nowe.

Tabela nr 7A. Decyzje o warunkach zabudowy wydane przez Burmistrza Jastarni – istotne dla przestrzeni miejskiej.		
L.p.	Przedmiot inwestycji Symbol na Rysunku nr 4.1.	Lokalizacja
1	Rozbudowa, nadbudowa i przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego Z1	Jastarnia, działka nr 107 k.m.26

2	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego Z2	Jastarnia, działka nr 25, 26, 48/10, 48/11, 48/12 k.m.22
3	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego Z3	Jastarnia, działka nr 135/2 k.m.20
4	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z częścią usługową oraz rozbiórka budynku usługowego Z4	Jastarnia, działka nr 121 k.m.26
5	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z częścią gospodarczą Z5	Jastarnia, działka nr 99/5 k.m.27
6	Rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego o schody zewnętrzne oraz przebudowa dachu i zmiana sposobu użytkowania strychu nieużytkowego na poddasze użytkowe Z6	Jastarnia, działka nr 89/2 k.m.26
7	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego Z7	Jastarnia, działka nr 16/5 k.m.2
8	Budowa budynku usługowo-mieszkalnego oraz murów oporowych Z8	Jastarnia, działka nr 18 k.m.28
9	Legalizacja istniejącego budynku usługowego z funkcją zakwaterowania turystycznego Z9	Jastarnia, działka nr 7/9 k.m.28

Wszystkie wydane decyzje dotyczą miejscowości Jastarnia. Dla miejscowości Jurata od 2013 r. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowość Kuźnica w większości pokryta jest obowiązującym planem miejscowym.

Wszystkie wydane decyzje o warunkach zabudowy dotyczą terenów przeznaczonych w Studium pod zabudowę, z przeznaczeniem na tereny wielofunkcyjne z przewagą funkcji rekreacyjnych, tereny wielofunkcyjne z przewagą funkcji mieszkaniowych lub tereny gospodarcze.

Zaznaczyć należy, że powyższe zestawienie nie stanowi pełnego obrazu planowanych inwestycji, ponieważ wydane decyzje celu publicznego dotyczą tylko terenów nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, czyli ok. **57 %** obszaru gminy.

Wydawanie decyzji WZ umożliwia z jednej strony płynną działalność inwestycyjną i gospodarczą na rzecz rozwoju gminy, z drugiej strony stanowić może zagrożenie dla realizacji założonej w studium polityki kształtowania przestrzeni zurbanizowanej, ochrony środowiska naturalnego oraz ochrony walorów krajobrazu lokalnego.

Ponadto, proces wydawania decyzji o warunkach zabudowy, w związku z wymaganymi uzgodnieniami jest procesem długotrwałym i przedłuża znacznie realizację inwestycji.

Powyższemu zapobiec może jedynie opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będących jedynym narzędziem umożliwiającym prowadzenie racjonalnej polityki przestrzennej na poziomie lokalnym.

**RYSUNEK NR 4.1. JASTARNIA
OZNACZENIE WAŻNIEJSZYCH DECYZJI CELU PUBLICZNEGO
I DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY**

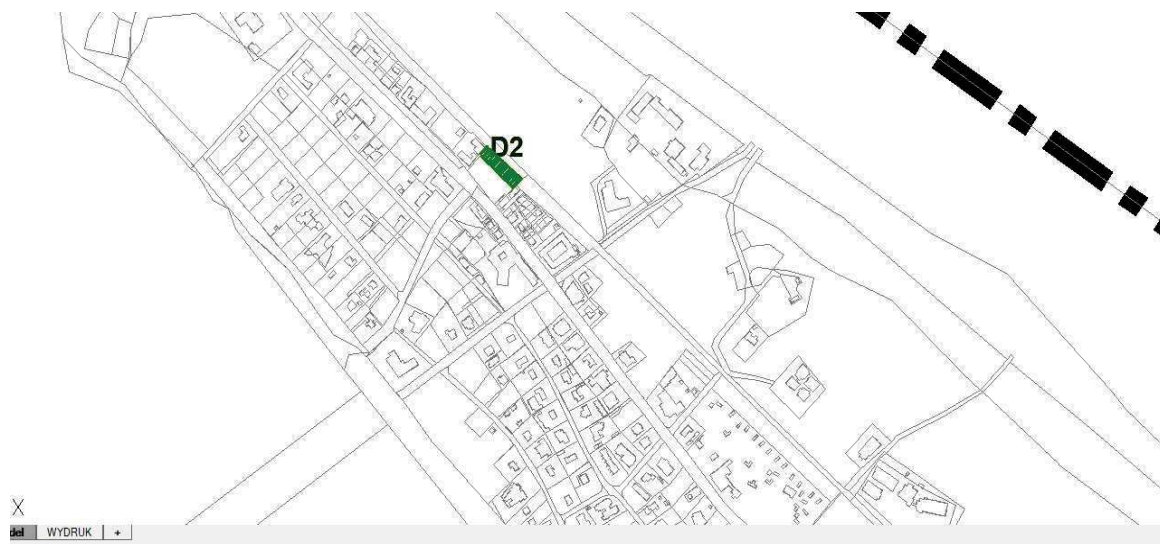


D1- wydana Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenów zamkniętych wydana przez Wojewodę Pomorskiego (przebudowa dworca kolejowego Jastarnia i budowa dworca tymczasowego) – opis w Tabeli nr 5.

P1 do P5 – wydane Decyzje o ustaleniu inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wydane przez Burmistrza Jastarni istotne dla przestrzeni miejskiej – opis w Tabeli nr 6A.

Z1 do Z9 – wydane Decyzje o warunkach zabudowy wydane przez Burmistrza Jastarni istotne dla przestrzeni miejskiej - opis w Tabeli nr 7A.

RYSUNEK NR 4.2. JURATA
OZNACZENIE DECYZJI CELU PUBLICZNEGO
WYDANEJ PRZEZ WOJEWODĘ POMORSKIEGO



D2 – wydana Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenów zamkniętych wydana przez Wojewodę Pomorskiego (rozbiórka i budowa dworca kolejowego w Juracie) – Tabela nr 5.

II.3. Analiza przewidywanych zmian, na podstawie wydanych pozwoleń na budowę

- 1) Pozwolenia na budowę wydane przez wojewodę pomorskiego na podstawie art. 82 ust.3 ustawy prawo budowlane (t. j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 ze zmianami).

Art. 82. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane stanowi:

3. Wojewoda jest organem administracji architektoniczno-budowlanej wyższego stopnia w stosunku do starosty oraz organem pierwszej instancji w sprawach obiektów i robót budowlanych, które mogą dotyczyć gminy Jastarnia:

1) usytuowanych na terenie pasa technicznego, portów i przystani morskich, morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, a także na innych terenach przeznaczonych do utrzymania ruchu i transportu morskiego;

2) hydrotechnicznych piętrzących, upustowych, regulacyjnych, melioracji podstawowych oraz kanałów i innych obiektów służących kształtowaniu zasobów wodnych i korzystaniu z nich, wraz z obiektami towarzyszącymi;

3) dróg publicznych krajowych i wojewódzkich wraz z obiektami i urządzeniami służącymi do utrzymania tych dróg i transportu drogowego oraz sytuowanymi w granicach pasa drogowego sieciami uzbrojenia terenu - niezwiązanymi z użytkowaniem drogi, a w odniesieniu do dróg ekspresowych i autostrad - wraz z obiektami i urządzeniami obsługi podróżnych, pojazdów i przesyłek;

3a) usytuowanych na obszarze kolejowym;

3aa) linii kolejowych wraz z infrastrukturą kolejową, obiektami, urządzeniami, służącymi do utrzymania tej infrastruktury i transportu kolejowego oraz sieciami uzbrojenia terenu – także niezwiązanymi z użytkowaniem linii kolejowej, jeżeli konieczność ich budowy lub przebudowy wynika z budowy lub przebudowy linii kolejowej;

4) lotnisk cywilnych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

5) usytuowanych na terenach zamkniętych;

5a) dotyczących strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, o których mowa w ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 191, 284 i 1086);

5b) elektrowni wiatrowych, w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych;

5c) inwestycji KZN.

Zestawienie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2017 – 2021 przez Wojewodę Pomorskiego zawiera Tabela nr 8.

Tabela nr 8. Zestawienie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2017 – 2021 przez Wojewodę Pomorskiego dla gminy Jastarnia.					
<i>I.p.</i>	<i>Rodzaj inwestycji</i>	<i>Kuźnica</i>	<i>Jastarnia</i>	<i>Jurata</i>	<i>Razem</i>
1.	Przebudowa dworca kolejowego	1	1		2
2.	Budowa budynku wielorodzinnego			1	1
3	Przebudowa ośrodka wypoczynkowego		2		2
4	Budowa hotelu	1			1
5.	Przebudowa restauracji/stołówki	1	1		2
6.	Budowa budynku jednorodzinnego			1	1
7.	Rozbudowa przystani jachtowej		1		1
8	Przebudowa falochronu		1		1
7.	Budowa wjazdu technologicznego dla służb Ochrony Obwodu Wybrzeża Rozewie	1			1
8.	Budowa magazynu na sprzęt rybacki			2	2
9.	Budowa drogi rowerowej		1		1
10.	Budowa przyłącza elektroenerget.			1	1
11.	Budowa oświetlenia			1	1
12	Rozbudowa			1	1

Tabela nr 8. Zestawienie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2017 – 2021 przez Wojewodę Pomorskiego dla gminy Jastarnia.					
<i>I.p.</i>	<i>Rodzaj inwestycji</i>	<i>Kuźnica</i>	<i>Jastarnia</i>	<i>Jurata</i>	<i>Razem</i>
	oczyszczalni ścieków				
13	Rozbiórka budynków gospodarczych		1		1
14	Budowa parkingu		1		1
		4	9	7	20

W latach 2017–2021 Wojewoda wydał 20 decyzji o pozwoleniu na budowę, najwięcej w Jastarni 9, w Juracie 7, w Kuźnicy 4.

Najistotniejsze decyzje wydane pozwolenia dla przestrzeni gminy to: na przebudowę dwóch dworców kolejowych - w Jastarni i Kuźnicy, przebudowa przystani jachtowej w Jastarni, przebudowa ośrodków wypoczynkowych w Jastarni, budowa drogi rowerowej w Jastarni.

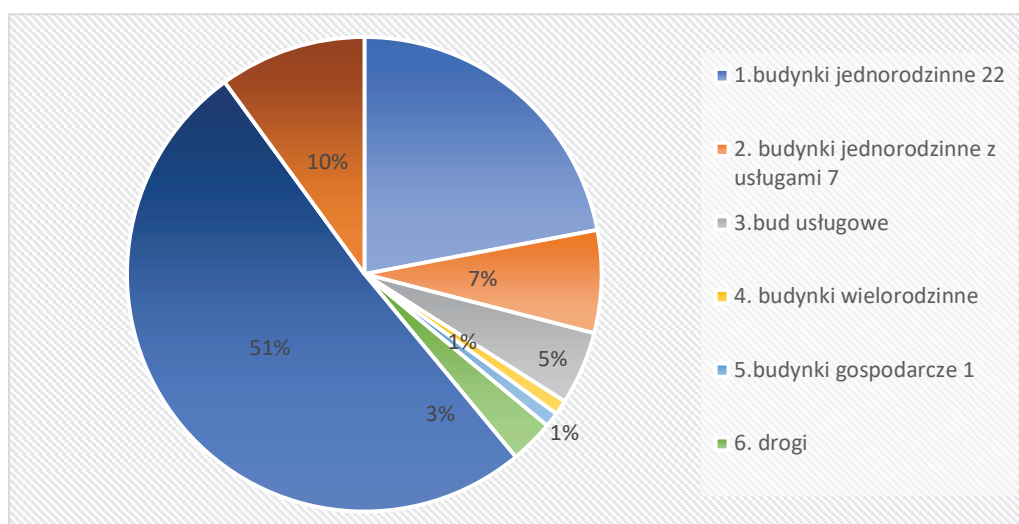
2) Pozwolenia na budowę wydane przez starostę powiatu puckiego

W latach 2017 – 2021 Starosta Powiatu Puckiego wydał 204 dla pozwolenia na budowę i rozbiórkę, w tym 25 dotyczyło rozbiórek istniejących budynków. Dla miejscowości Jastarnia wydano 160 decyzji, (78% wszystkich decyzji), dla Kuźnicy 25 (12%), dla Juraty 19 (9%). Zestawienie pozwoleń na budowę zawiera Tabela nr 9.

Tabela nr 9. Zestawienie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2017 – 2021 przez Starostę Powiatu Puckiego w gminie Jastarnia.					
<i>I.p.</i>	<i>Rodzaj inwestycji</i>	<i>Kuźnica</i>	<i>Jastarnia</i>	<i>Jurata</i>	<i>Razem</i>
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne razem nowe/przebudowa, rozbudowa	5 1/4	33 22/11	1 –/1	39 23/16
2.	Budynki mieszkalno – usługowe razem nowe/przebudowa, rozbudowa	2 1/1	8 6/2	3 2/1	13 9/4
3.	Budynki usługowe razem nowe/ przebudowa, rozbudowa	–/–	7 5/2	3 2/1	10 7/3
4.	Budynki mieszkalne wielorodzinne razem nowe/rozbudowa	– –/–	1 –/1	– –/–	1 –/1
5.	Budynki gospodarcze razem nowe/przebudowa,	– –/–	2 1/1	– –/–	2 1/1

Tabela nr 9. Zestawienie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2017 – 2021 przez Starostę Powiatu Puckiego w gminie Jastarnia.					
I.p.	Rodzaj inwestycji	Kuźnica	Jastarnia	Jurata	Razem
	rozbudowa				
	Razem budynki poz. 1- 5 razem nowe/przebudowa, rozbudowa	7 2/5	51 34/17	7 4/3	65 40/25
6.	Budowa drogi	---	2	2	4
7.	Sieć wodociągowa	--	---	2	2
8.	Urządzenia kanalizacji sanitarnej	--	2	1	3
9.	Sieci elektroenergetyczne	---	--	2	2
10.	Wewnętrzna instalacja gazowa	21	67	3	91
11.	Składowanie odpadów	—	2	--	2
12.	Inne budowle infrastruktury technicznej	---	4/1	1	6
13.	Gazociąg śr. ciśnienia	---	1	1	2
14.	Stacja bazowa tel. Kom.	--	1	1	2
	Razem inne poz. 6-14	21	80	13	114
	Ogółem liczba decyzji	28	131	20	179
Uwaga: w wykazie pominięto zmiany decyzji i decyzje dotyczące rozbiórki budynków.					

Schemat nr 5. Zestawienie liczby pozwoleń na budowę wydanych w latach 2017-2021 przez Starostę Powiatu Puckiego dla gminy Jastarnia, według rodzajów inwestycji.



Ważne dla zagospodarowania przestrzennego są inwestycje dotyczące: budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i jednorodzinnych z usługami.

Ważne dla środowiska są inwestycje dotyczące sieci gazowych i wyposażenia domów w gaz, urządzeń kanalizacji sanitarnej. Jedynie opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będących jedynym narzędziem umożliwiającym prowadzenie racjonalnej polityki przestrzennej na poziomie lokalnym.

III. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

III.1.Wstęp

Procedura uchwalenia oraz zmiany planu zagospodarowania przestrzennego została określona w art 16 -26 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisu art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są aktem prawa miejscowego.

O przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego decyduje Rada Miejska poprzez podjęcie uchwały intencyjnej.

Rada Miejska uchwała też sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń studium.

Ze sporządzenia planu miejscowego wyłączone są tereny zamknięte – wyłączenie nie dotyczy terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu.

III.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Jastarnia i w opracowaniu.

1) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc

Dla Jastarni i Juraty sporządzony został miejscowy planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Jastarni i Juraty, zatwierdzony uchwałą nr XXI/91/88 MRN w Jastarni z dnia 31 maja 1988 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Gdańskiego z dnia 15.07.1988 r. nr 15 poz. 104. Plan ten na podstawie art. 87 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stracił moc z dniem 01.01.2004 r. Jednakże plan ten zachował ważność w odniesieniu do decyzji dotyczących zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne wydanych dla obszarów przeznaczonych w tych planach pod zabudowę.

Zgody te mogą być wykorzystane przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz dla nowo sporządzanych MPZP na gruntach rolnych klasy III oraz na gruntach leśnych – pod warunkiem ich udokumentowania.

2) Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze gminy Jastarnia do dnia 31 grudnia 2021 r. obowiązywały 23 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Łączna powierzchnia objęta planami to 445 ha co stanowi ok. **44 %** powierzchni lądowej gminy Jastarnia.

Od roku 2016 powierzchnia obszaru objętego planami zwiększyła się o 45 ha.

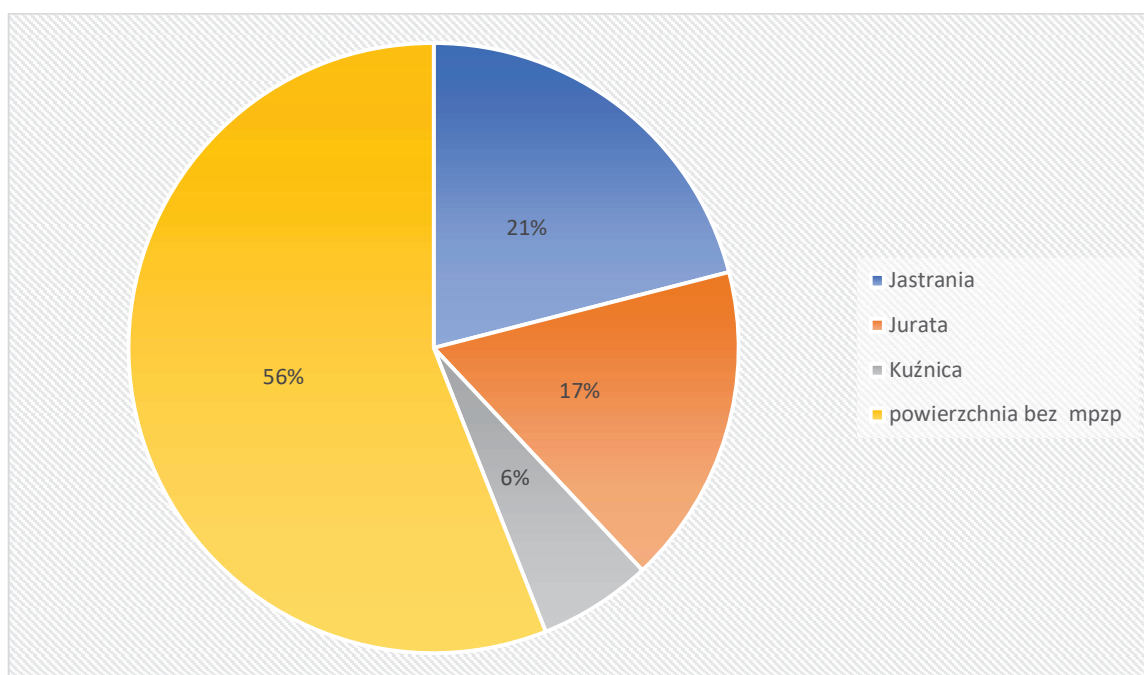
Powierzchnia objęta planami miejscowymi w podziale na miejscowości przedstawia się następująco: Jurata – ok. 170 ha, Jastarnia – ok. 215 ha, Kuźnica –ok. 60 ha.

Na obszarze gminy Jastarnia obowiązują:

- 3 plany sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (plany nr 001, 002, 003), obejmujące powierzchnię ok. 16 ha,
- 20 planów sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (plany od nr 004 – 023), obejmujących powierzchnię 429 ha.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dostępne są na stronie internetowej: jastarnia.e-mapa.pl oraz w zakładce: wykaz mpzp.

Schemat nr 6. Powierzchnia terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w gminie Jastarnia.



Zestawienie obowiązujących planów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Jastarnia zawiera Tabela nr 10.

Granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawiono na Rysunku nr 6 (na końcu opracowania).

Tabela nr 10. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Jastarnia (stan na dzień 31.12.2021 r.).					
L.p. Numer w SIP ⁷	Nazwa planu	Numer Uchwały	Publikacja uchwały	Powierzc hnia terenu objętego planem	Funkcje i powierzchnia
1. 001	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA	XXVIII/275/97 Rady Miasta	Dz. Urz. Woj.	7,50 ha	UT = 5,30 ha KD = 1,50 ha

⁷SIP – System informacji przestrzennej

Tabela nr 10. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Jastarnia (stan na dzień 31.12.2021 r.).					
	PRZESTRZENNEGO MIASTO JASTARNIA PAS PRZYKOLEJOWY W REJONIE WZASÓW PKP	Jastarnia z dnia 30 grudnia 1997 r.	Pomorskie o nr 32 z 1998 r., poz. 121		
2. 003	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU DLA DZIAŁEK NR 10/26,10/27, 10/6 10/28, 10/22 oraz części działki nr 10/29 (wszystkie z k. m. nr 4)	XIV/147/99 z dnia 09 października 1999 r.	Dz. Urz. Woj. Pomorskie o nr 11 z 20021 r., poz. 79	7,60 ha	ZK,ZI = 9,00 ha KP = 0,60 ha U = 0,60 ha
3. 005	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO terenu położonego przy ul. Mickiewicza obejmującego działki nr 98 i 94/1.	NR XXXIII/334/2001 z dnia 25 września 2001 r.	Dz. Urz. z 2003 r. , nr 47 poz. 702.	0,70	UT,MN,ZP,US
4. 006	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO terenu działki nr 13/2 karta mapy 2 w Jastarni (przy ul. Zdrojowej nr 21)	NR XLV/333/2010 z dnia 16 czerwca 2010 r.	Dz. Urz. z 2010 r. , nr 102 poz. 2001	1,00 ha	U=0,66 ha ZP = 0,34 ha
5. 007	ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO fragmentu gminy Jastarnia w rejonie ulic Ceynowy, Portowej i Mickiewicza	Nr XLV/334/2010 z dnia 16 czerwca 2010 r.	Dz. Urz. z 2010 r., nr 118 poz. 2291	8,90 ha	MW=0,12 ha MNU=3,52 ha MU=1,43 ha U=0,44 ha KP=0,04 ha ZP=0,45 ha KD=1,79 ha KDX=0,53 ha KX=0,04 ha K=0,02 ha
6. 008	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO fragmentu gminy Jastarnia w rejonie	Nr XIX/139/2012 z dnia 26 marca 2012	Dz. Urz. z 2012 r. poz. 2194	4,80 ha	MNU=2,27 ha US=0,97 ha ZP=0,11 ha KP=0,38 ha KD=1,00 ha

Tabela nr 10. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Jastarnia (stan na dzień 31.12.2021 r.).					
	osiedla „Pażeca”.				
7. 009	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO fragmentu miasta Jastarnia – zespół wędzarni w rejonie ulicy Polnej.	Nr XIX/142/2012 z dnia 23 kwietnia 2012	Dz. Urz. z 2012 r. poz. 2373	31,60 ha	MNU=16,63 ha U=0,36 ha US=0,25 ha ZP=1,55 ha ZO=6,92 ha ZN=1,40 ha PL=0,12 ha
8 010	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO fragmentu gminy Jastarnia obejmującego działkę nr 10/22 oraz część działki nr 10/29 (ark. mapy nr 4)	XXI/159/2012 z dnia 28 maja 2012	Dz. Urz. z 2012 r. poz.2500	2,80 ha	PU=0,90 ha U=0,67 ha ZP=0,60 ha ZN=0,41 ha KD=3,33 ha KDX=1,06 ha KP=0,20 ha
9 011	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO miejscowości JURATA w gminie Jastarnia	XXXVII/276/2013 Z dnia 24 czerwca 2013 r.	Dz. Urz. z 2013 r. poz. 3213	159,10 ha	MW=3,12 ha MNU=15,41 ha U=1,83 ha UT=12,07 ha ZP=6,28 ha ZL=82,07 ha ZN=1,39 ha PL=22,23 ha KD=7,13 ha KX,KDX=3,93 ha KP=0,53 ha E,K,W=0,32 ha Stwierdzono nieważność planu dla dz. 64/1, 101, 102/2.

Tabela nr 10. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Jastarnia (stan na dzień 31.12.2021 r.).					
10.012	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO fragmentu gminy Jastarnia – pasa przy kolejowego w rejonie wczasów PKP.	XLVI/360/2014 z dnia 24 lutego 2014 r.	Dz. Urz. z 2014 r. poz. 1290	4,40 ha	UT=3,87 ha MU=0,33 ha KD=0,31 ha
11.013	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO fragmentu gminy Jastarnia w rejonie ulicy Ogrodowej.	X/57/2015 z dnia 27 kwietnia 2015 r	Dz. Urz. Woj. Pom. Z 2015 r. poz. 1769	1,80 ha	U=0,62 ha T=0,01 ha ZP=0,03 ha MU=0,76 ha KD=0,29 ha
12.014	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO miejscowości Kuźnica w mieście Jastarni.	XV/107/2015 z dnia 28 października 2015 r	Dz. Urz. Woj. Pom. Z 2015 r. Poz. 4435	59,70 ha	MU=9,24 ha U=0,72 ha PU=0,75 ha US=1,21 ha ZP=5,29 ha ZC=0,33 ha ZL=33,12 ha PL=16,74 ha KP =0,37 ha KD=4,73 ha KDX,KDW=0,62 ha E,K=0,08 ha TZ=3,18 ha
13.016	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Mickiewicza, Sztormowej i Ogrodowej.	XXV/220/2016 z dnia 28 lipca 2016 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. Z 2016 r. Poz. 3177	16,40 ha	MN,U=11,44 ha ZP=0,32 ha K=0,03 ha E=0,11 ha KD=4,34
14.017	MIEJSCOWY PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO fragmentu gminy Jastarnia w rejonie ulic Mickiewicza, Nad Zatoką, Błękitnej, Portowej i Ks. Sychty.	XXIX/257/2016 z dnia 22 grudnia 2016 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. Z 2017 r. Poz. 941	29,20 ha	MNU=14,96 ha U = 2,42 ha ZP=4,31 ha K,E=0,10 ha KD, KDX, KDW=7,41 ha

Tabela nr 10. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Jastarnia (stan na dzień 31.12.2021 r.).					
15 018	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Ceynowy, Portowej i Mickiewicza – zmiana nr 2.	XXXVIII/344/2017 z dnia 28 września 2017 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. Z 2017 r. Poz. 3825	0,30 ha	MU/ZZ=0,25 ha KD=0,05 ha
16 019	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie wschodniej części ulicy Mickiewicza.	XI/103/2019 z dnia 25 lipca 2019 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. Z 2019 r. Poz. 4046	33,80 ha	UT=3,63 ha US=0,53 ha UK=0,11 ha ZP=0,10 ha ZR=1,20 ha ZL=15,45 ha ZL,U=0,57 ha PL=8,54 ha KD=1,39 ha
17 020	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Mickiewicza Sztormowej i Ogrodowej.	XII/106/2019 z dnia 26 września 2019 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. Z 2019 r. Poz. 4819	1,10 ha	MN,U=1,10 ha
18. 021	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kuźnica w mieście Jastarnia.	XII/107/2019 z dnia 26 września 2019 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. Z 2019 r. Poz. 4820	0,03 ha	MN,U=0,03 ha
19. 022	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Ceynowy, Portowej i Mickiewicza.	XV/151/2019 z dnia 19.12.2019 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. Z 2020 r. Poz. 700	0,20 ha	U/ZZ=0,2 ha

Tabela nr 10. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Jastarnia (stan na dzień 31.12.2021 r.).					
20. 023	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kuźnica w mieście Jastarnia.	XV/160/2020 z dnia 30 stycznia 2020 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. Z 2020 r. Poz. 1262	0,50 ha	US=0,17 ha ZL=0,17 ha KD=0,15 ha
21. 024	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarnia w rejonie ulic Ogrodowej, Bałtyckiej, Abrahama, Ks. Stefańskiego i Ks. Sychta.	XXII/226/2020 z dnia 24 września 2020 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. Z 2020 r. Poz. 4389	8,90 ha	MN,U=5,92 ha U=0,03 ha KS=0,29 ha MU=0,46 ha UK=0,16 ha ZC=0,58 ha KD=1,44 ha ZL=0,12 ha
22. 025	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Jurata od granicy miasta Jastarni do oczyszczalni ścieków.	XXVII/283/2021 z dnia 25 lutego 2021 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. Z 2021 r. Poz. 1201	11,10 ha	ZL=8,24 ha PL=2,18 ha KK=0,30 ha KD=0,42 ha
23. 026	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Jurata w gminie Jastarnia.	XXXIII/344/2021 z dnia 26 sierpnia 2021 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. Z 2021 r. Poz. 3469	36,80 ha	U=9,10 ha ZP=5,35 ha MN,U=11,96 ha ZL=2,36 ha MW,U=3,61 ha K=0,04 ha KD=5,05 ha
				Ok.445 ha	

Objaśnienie symboli: MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa, MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, U – usługi, US – sport i rekreacja, ZP- zieleń urządzona, ZL- lasy, ZO,ZI – zieleń ochronna i izolacyjna, ZN- użytki ekologiczne, PL -plaże, KD- drogi publiczne, KDW, KDX, KX – drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jedno, ciągi piesze, KP- parkingi,
E- trafostacje, K – kanalizacja sanitarna, W-wodociągi, TZ- tereny zamknięte.
Uwaga: Na rysunku nr 6 plany oznaczono symbolami 001 – 026.

W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Jastarnia największą powierzchnię zajmuje tereny przeznaczone pod zielen - ok.57 % powierzchni terenów objętych MPZP, w tym: lasy, parki, plaże, zielen ochronna – ma to istotne znaczenie dla ochrony terenów zieleni przed zabudową.

Okolo 30% powierzchni terenów objętych MPZP przeznaczonych jest pod zainwestowanie, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami - 76 % tych terenów.

Okolo ok. 13% powierzchni terenów objętych MPZP przeznaczonych jest pod komunikację - drogi, parkingi.

3) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w opracowaniu

Tabela nr 11. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Jastarnia w opracowaniu (stan na dzień 31.12.2021 r.)				
L.p.	Nazwa planu	Numer uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu	Powierzchnia	Uwagi
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek 10/19 i 10/18 k.m.4 położonej w Jastarni.	XLVII/380/2014 z dnia 31 marca 2014 r.	Pow. 3,60 ha	
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Jastarnia dla terenu portu w Jastarni.	Nr L/417/2014 z dnia 30 czerwca 2014 r.	Pow. 17 ha	
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jurata w gminie Jastarnia – dla fragmentu działki nr 525.	XLIV/447/2022 dnia 28 kwietnia 2022 r.	Pow. 0,70 ha	Przedmiotem zmiany planu jest zmiana ustaleń dla terenu 091PL , z dopuszczeniem poza pasem wydm tymczasowego zagospodarowania plaży na czas dzierżawy plaży.

Granice terenów objętych planami oznaczono na Rysunku nr 6 (na końcu opracowania).

4) Realizacja inwestycji z pominięciem planu miejscowego.

Z pominięciem planu miejscowego mogą być realizowane inwestycje na podstawie następujących ustaw:

- a) ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. j. Dz.U. z 2023 r. poz. 162); ustawa określa zasady i warunki przygotowania inwestycji w zakresie dróg ekspresowych, krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych zgodnie z definicjami tych dróg wskazanymi w ustawie o drogach publicznych (wygasa z dniem 31 grudnia 2050 r.);
- b) ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538); na podstawie tej ustawy można realizować inwestycję mieszkaniową (zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną) i inwestycję towarzyszącą można realizować niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego - warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

W gminie Jastarnia nie były realizowane inwestycje na podstawie ww. ustaw.

III.3. Wnioski o zmianę planów miejscowych

Ogółem złożono 15 wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dla miejscowości Jastarnia złożono 9 wniosków o zmianę planów miejscowych, z czego 6 wniosków zrealizowano poprzez sporządzenie i uchwalenie zmiany planów.

Dla miejscowości Jurata złożono 4 wnioski o zmianę planów miejscowych - 1 uwzględniono w zmianie planu Juraty a 1 – dotyczący wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej na terenie lasu nie został uwzględniony.

Dla miejscowości Kuźnica złożono 2 wnioski o zmianę planów miejscowych – 1 został zrealizowany.

Zestawienie złożonych wniosków i komentarz dotyczący ich realizacji i propozycji rozpatrzenia zawiera Tabela nr 12.

Tabela nr 12. Wykaz wniosków o sporządzenie MPZP i zmianę MPZP na obszarze gminy Jastarnia.					
L.p.	Wnioskodawca Symbol na Rysunki nr 4	Data złożenia wniosku Nr pisma	Dotyczy	Treść wniosku	Uwagi
JASTARNIA					
1.	Osoba prywatna Jastarnia Symbol na rysunku	21.04.2017 r. pismo nr 2634/2017	MPZP fragmentu m. Jastarni w rejonie ul. Kaszubskiej	Wniosek o zmianę w MPZP dla dz. 46/2, 47, 48, 49 i 50 w Jastarni minimalnej powierzchni	Wniosek zrealizowany. MPZP uchwalony uchwałą nr XII/106/2019 w

Tabela nr 12. Wykaz wniosków o sporządzenie MPZP i zmianę MPZP na obszarze gminy Jastarnia.					
				zabudowy działki z 500 m2 na 350 m2	dniu 26.09.2019 Teren 1 MN,U.
2.	Osoba prywatna Jastarnia	21.04.2017 r. Pismo nr 2635/2017	MPZP fragmentu m. Jastarni w rejonie ul. Kaszubskiej	Wniosek o zmianę w MPZP dla dz. 47 i 48 w Jastarni powierzchni nowo wydzielanej działki z 500 m2 na 350 m2.	Wniosek zrealizowany. MPZP uchwalony uchwałą nr XII/106/2019 w dniu 26.09.2019 Teren 1 MN,U
3.	Osoba prywatna Jastarnia	21.04.2017 r. Pismo nr 2638/2017	MPZP fragmentu m. Jastarni w rejonie ul. Kaszubskiej	Wniosek o zmianę w MPZP dla dz. 47 i 48 w Jastarni powierzchni nowo wydzielanej działki z 500 m2 na 350 m2.	Wniosek zrealizowany. MPZP uchwalony uchwałą nr XII/106/2019 w dniu 26.09.2019 Teren 1 MN,U
4.	Osoba prywatna Jastarnia	24.04.2017 r. Pismo nr 2666/2017	MPZP fragmentu m. Jastarni w rejonie ul. Kaszubskiej	Wniosek o zmianę w MPZP dla dz. 47 i 48 w Jastarni powierzchni nowo wydzielanej działki z 500 m2 na 350 m2 oraz podwyższenie kondygnacji do 12m.	Wniosek zrealizowany. MPZP uchwalony uchwałą nr XII/106/2019 w dniu 26.09.2019 Teren 1 MN,U
5.	Osoba prywatna Jastarnia	24.04.2017 r. Pismo nr 2671/2017	MPZP fragmentu m. Jastarni w rejonie ul. Kaszubskiej	Wniosek o zmianę w MPZP dla dz. 47 i 48 w Jastarni powierzchni nowo wydzielanej działki z 500 m2 na 350 m2.	Wniosek zrealizowany. MPZP uchwalony uchwałą nr XII/106/2019 w dniu 26.09.2019 Teren 1 MN,U
6	P.P.U. Metalpol Rumia	11.07.2017 Pismo nr 4521	MPZP fragmenty m. Jastarni przy ul. Portowej	Wniosek o zmianę MPZP dla działki przy ul. Portowej 35 - zmiana wskaźników zabudowy	Wniosek zrealizowany. MPZP uchwalony uchwałą nr XV/151/2019 z dnia 19.12.2019 r.

Tabela nr 12. Wykaz wniosków o sporządzenie MPZP i zmianę MPZP na obszarze gminy Jastarnia.					
7.	Osoba prywatna Jastarnia W1	17.02.2021 r. Pismo nr 1385/2021)	Zmiana MPZP fragm. m. Jastarni w rejonie uli Ceynowy, Portowej i Mickiewicza Uchwała XLV/334/2010 z dnia 16.06.2010 Teren 07.MNU MPZP 007	Dotyczy dz. nr 14/2, 16/2, 19/7, 15, 14/3, 19/5, 2/83, 2/82 obręb Jastarnia. Wniosek o rezygnację z zapisów o zasadach ochrony terenu w zasięgu strefy ochrony otoczenia zabytkowego zespołu ruralistycznego dawnej osady rybackiej; rozszerzenie dostępności do działek o ulicę Rybacką.	Rekomenduje się nie uwzględnienie wniosku. Proponowane zapisy nie uzyskają uzgodnienia Pom.Woj. Konservatora Zabytków.
8.	Osoba prywatna Jastarnia W2	12.07.2021 Pismo nr 3788/2021	MPZP dla fragm. m. Jastarni w rejonie wsch. Części ul. Mickiewicza. Uchwała nr XI/103/2019 z dnia 25.07.2019 MPZP 019	Teren ZL/5. Działka nr 17/7 obr. 4. Wniosek o zmianę funkcji leśnej na tereny mieszkaniowe, działa oznaczona jest symbolem B	Rekomenduje się uwzględnienie wniosku. Rekomenduje się sporządzenie MPZP dla rejonu ul. Wydmowej razem z fragmentem terenu ZL/5, z dostosowaniem do granic działek. W studium – tereny wielofunkcyjne z przewagą funkcji mieszkaniowych
9.	Osoba prywatna Jastarnia W3	26.08.2021 Pismo nr 23/2021	MPZP fragmentu m. Jastarni w rejonie ul. Mickiewicza, Nad Zatoką, Błękitnej, Portowej i Ks. Sychty.	Zmiana wysokości zabudowy poprzez zmianę zapisu z: „wysokość budynku mierzona od naturalnej warstwicy istniejącego terenu” na „wysokość	Rekomenduje się nie uwzględnienie wniosku. Definicja nie wskazuje w którym miejscu należy dokonać pomiaru - stanowią o tym

Tabela nr 12. Wykaz wniosków o sporządzenie MPZP i zmianę MPZP na obszarze gminy Jastarnia.					
			Uchwała nr XXIX/257/2016 w dniu 22.12.2016 MPZP 017	budynku mierzona od najniższej rzędnej rzutu pionowego obrysu ścian lub podpór najniższej kondygnacji nadziemnej na powierzchnię terenu”.	przepisy budowlane („od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku”). MPZP nie może wprowadzać definicji innych niż ustalają obowiązujące przepisy.
JURATA					
L.p.	Wnioskodawca	Data złożenia wniosku Nr pisma	Dotyczy	Treść wniosku	Uwagi
10.	Agencja Mienia Wojskowego, ul. Curie-Skłodowskiej 19, 81-231 Gdynia W4	13.02.2017 Pismo nr 1542/2017	MPZP miejscowości Jurata w gminie Jastarnia Uchwała nr XXXIII/334/2021 z dnia 26.08.2021 r MPZP 026	Zmiana funkcji ZL na funkcję MW na całej działce nr 441 przy ul. Ratibora	Wniosek nieuwzględniony w MPZP miejscowości Jurata. Uchwała nr XXXIII/344/2021 z dnia 26.08.2021 r. Teren 50ZL Brak nowego wniosku.
11.	Osoba prywatna Jurata	06.02.2017 Pismo nr 1404/2017	MPZP miejscowości Jurata Uchwała nr XXXVII/276/2013 z dnia 24.06.2013 r	Zmiana MPZP Juraty uchwała nr XXXVII/276/2013 dla działek nr 518, 516, 517, 521 w Juracie, przy ul. Mestwina. Zmiana lokalizacji	Wniosek uwzględniony w MPZP miejscowości Jurata Uchwała nr XXXIII/344/2021 z dnia 26.08.2021. Teren 55MNU

Tabela nr 12. Wykaz wniosków o sporządzenie MPZP i zmianę MPZP na obszarze gminy Jastarnia.					
				nieprzekraczalnej linii zabudowy (likwidacja cofniętej linii zabudowy); doprecyzowanie i ujednolicenie zapisów dot. „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami” oraz „zabudowy mieszkaniowej i funkcji usługowej do 100% powierzchni użytkowej”.	
12.1	HOTEL BRYZA, ul. Międzymorze 2, 84-141 Jurata W5	Pismo z dnia 23.12.2019	MPZP miejscowości Jurta Uchwała nr XXXVII/276/2013 z dnia 24.06.2013 r. Teren 053.UT MPZP 011	Wniosek o zwiększenie na dz. nr 3/4 współczynnika zabudowy z 20% do 40%, zmianę linii zabudowy, zniesienie zakazu budowy w istniejącej zabudowie w pasie nadmorskim, dopuszczenie rozbudowy hotelu do 120 miejsc.	Rekomenduje się nie uwzględnienie wniosku, ze względu na niezgodność z przepisami dotyczącymi Nadm.Parku Krajobrazowego.
12.2	W6		MPZP miejscowości Jurta Uchwała nr XXXVII/276/2013 z dnia 24.06.2013 r. Teren 034.U (szalet publiczny, pow. zabudowy jak istniejąca) MPZP 011	Teren 034.U Dopuszczyć usługi turystyczne	Rekomenduje się nie uwzględnienie wniosku, ze względu na niezgodność z przepisami dotyczącymi Nadm.Parku Krajobrazowego.

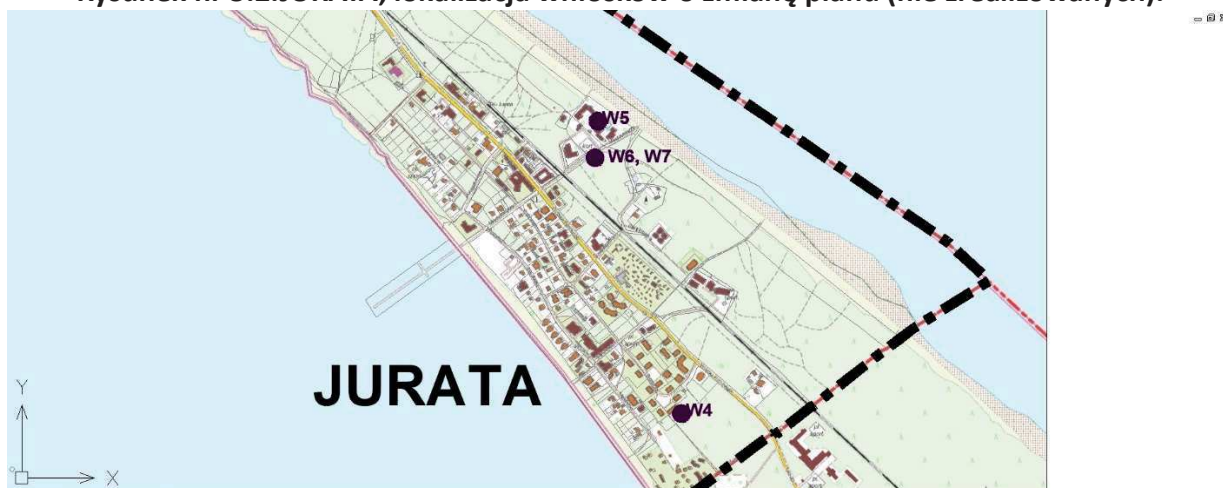
Tabela nr 12. Wykaz wniosków o sporządzenie MPZP i zmianę MPZP na obszarze gminy Jastarnia.					
12.3	W6		MPZP miejscowości Jurta Uchwała nr XXXVII/276/2013 z dnia 24.06.2013 r. Teren 034.U (usługi gastronomiczne, sala konferencyjna, integralna część kompleksu hotelowego „Bryza”, pow. zabudowy 25%) MPZP 011	Teren 035.U Dopuszczyć usługi turystyczne, zwiększyć pow. zabudowy do 40%.	Rekomenduje się nie uwzględnienie wniosku, ze względu na niezgodność z przepisami dotyczącymi Nadm. Parku Krajobrazowego
13.	Osoba prywatna Jurata W7	20.07.2021 Pismo nr 3957/2021	MPZP Juraty Uchwała nr XXXVII/276/2013 z dnia 24.06.2013 r. Teren 010.MU MPZP 011	Działka przy ul. Mestwina 66. Przesunięcie linii zabudowy do faktycznie istniejącej zabudowy w terenie.	Wniosek uwzględniony w obowiązującym MPZP Juraty.
KUŹNICA					
14.	Osoba prywatna Kuźnica	07.02.2017 pismo nr 1452/2017	MPZP miejscowości Kuźnica. Uchwała nr XV/107/2015 z dnia 28.10.2015	Zwiększenie intensywności zabudowy z 0,6 do 1,7 dla działki 217/32 i 217/52 przy ul. Kotwicznej 14	Wniosek zrealizowany. MPZP uchwała RMJ XII/107/2019
15.	FULINOWO Sp. z o.o., ul. Kotwiczna 10, 84-130 Kuźnica W8	17.06.2021 Pismo nr 5205/2021	MPZP miejscowości Kuźnica. Uchwała nr XV/107/2015 z dnia 28.10.2015	Teren 22U. Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy zwiększenie pow. zabudowy z 30% na 75%; zwiększenie intensywności zabudowy z 0,6 do 1,5; odstąpienie od realizacji parkingów na terenie działki; zadaszenie pergoli	Rekomenduje się nieuwzględnienie wniosku (negatywna opinia MKUA).

Tabela nr 12. Wykaz wniosków o sporządzenie MPZP i zmianę MPZP na obszarze gminy Jastarnia.					
				dachem płaskim od 6 do 16 stopni; zmiana minimalnej pow. biologicznie czynnej z 20% na minimum 10%.	

Rysunek nr 5.1.JASTARNIA, lokalizacja wniosków o zmianę planu (nie zrealizowanych) – numer wniosku według Tabeli nr 12.



Rysunek nr 5.2.JURATA, lokalizacja wniosków o zmianę planu (nie zrealizowanych).



Rysunek nr 5.3. KUŹNICA lokalizacja wniosku o zmianę planu



III.4. Realizacja polityki planistycznej ustalonej w Studium

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastarni wskazano obszary do sporządzenia MPZP zgodnie z wymogami art. 11 ust. 2 pkt 8 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1) Obszary do sporządzenia mpzp na podstawie przepisów odrębnych

W Studium wskazano obszar całej gminy Jastarnia z uwagi na położenie w nadmorskim Paku Krajobrazowym (NPK) - z chwilą ustanowienia obszaru ochronnego NPK. Obszar ochronny dla Nadmorskiego Parku Krajobrazowego nie został ustanowiony.

Plany miejscowe są sukcesywnie sporządzane. Od roku 2016 powierzchnia obszaru objętego planami zwiększyła się 18 %. Zalecenie ustalone w Studium jest realizowane.

2) Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

W Studium zalecono objęcie scalem terenów niezagospodarowanych, gdzie występują podziały geodezyjne nie spełniające warunków samodzielnych działek budowlanych. Zawarto też zawarto informację, iż uszczegółowienie granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości powinno nastąpić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W MPZP ustalono zasady dokonywania scaleń i podziałów nieruchomości.

Tereny do dokonania scaleń wskazano w MPZP fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Mickiewicza, Sztormowej i Ogrodowej (MPPZ 016) – dla terenów o symbolu 10MnU i 12MN. Ustalenie planu:

„obowiązuje zakaz nowych podziałów działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową na terenach 10MN,U i 12MN,U. Powyższy zakaz nie dotyczy działek 46/2, 47, 49 i 50 oraz 37/1, 37/2, 38/1, 38/2, 39/1, 39/2, 40/1, 40/2, 41/1, 41/2, 42/3 i 42/4, dla których ustala się scalenie i ponowny podział na działki budowlane, zgodny z §2 ust. 7. Jednocześnie powyższy zakaz nie dotyczy podziału działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową”.

Zalecenie ustalone w Studium jest realizowane tam, gdzie jest to uzasadnione stanem faktycznym.

3) Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

W Studium dopuszczono przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne dla:

- terenów przeznaczonych na cele zabudowy i ciągów komunikacyjnych położonych granicach stref funkcjonalnych,
- terenów zainwestowanych, dla których nie uzyskano zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne - szczególnie w miejscowości Jurata,
- korekty granic działek, układu drogowego oraz dla niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej.

Na rysunku Studium ani w tekście Studium nie określono granic tych terenów.

Przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dokonywano w sporządzanych MPZP, tam gdzie było to uzasadnione istniejącym zainwestowaniem i celem publicznym.

4) Obszary przestrzeni publicznej

W Studium do obszarów przestrzeni publicznych zaliczono:

- główne ciągi spacerowo – usługowe oznaczone na rysunku studium,
- inne tereny o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych, w tym place, nabrzeża i bulwary portowe, obszary sportu i rekreacji itp.

Obszary przestrzeni publicznej wskazane w Studium są objęte obowiązującymi MPZP.

Zalecenie ustalone w Studium zostało realizowane.

III.5. Wymogi prawne sporządzenia planu miejscowego lub zmiany obowiązujących planów miejscowych.

W obowiązujących przepisach zostały określone sytuacje prawne i faktyczne, z których może wynikać wymóg zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub sporządzenia nowych planów. Przepisy omówiono poniżej.

a) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.)

Art.10 ust.3b pkt 22) ww. ustawy stanowi:

„Lokalizacja obiektów, o których mowa w ust. 3a (obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”

W chwili obecnej nie złożono takich wniosków.

W wypadku przyjęcia wniosku do realizacji, sporządzenie MPZP musi być poprzedzone zmianą Studium.

b) Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 485 ze zm.)

Art. 15 ust.1 pkt 13 ww. ustawy stanowi, iż w Gminnym Programie Rewitalizacji należy:

„wskazać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego konieczne do uchwalenia albo zmiany”.

Artykuły 20 ustawy stanowi, iż gdy gminny program rewaluacji jest niezgodny ze studium, przeprowadza się postępowanie w sprawie jego zmiany, oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jeżeli Gmina sporządzi Gminny Program Rewitalizacji dla obszarów nieokreślonych w planach miejscowych i w studium, zaistnieje obowiązek wskazania obszarów do rewitalizacji w studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

c) Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015 r. poz. 774 ze zm.). W ustawie wprowadzono zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym:

- definicję reklam, szyldów itp., krajobrazu i krajobrazu priorytetowego,
- w art. 10 ust.1 pkt 4a) wymóg uwzględnienie w studium rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;

Ustawa stanowi o zasadach sytuowania reklam, a także szczegółowych regulacji dotyczących ogrodzeń oraz małej architektury.

Zagadnienia te uregulowane są w MPZP uchwalonych przez wejściem w życie tej ustawy, w kolejnych MPZP brak takich ustaleń, ponieważ nie mogą być one wprowadzone w MPZP. Gmina nie podjęła prac nad uchwałą dotyczącą regulacji ogrodzeń oraz małej architektury.

d) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz.U. z 2022 r. poz. 804).

Art. 16 ust. 6 ww. ustawy stanowi:

„Dla obszarów, na których utworzono park kulturowy, sporządza się obowiązkowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.”

Konieczne będzie sporządzenie MPZP lub jego zmiany dla obszaru, dla którego utworzony zostanie park kulturowy.

Gmina nie podjęła działań w sprawie utworzenia parku kulturowego.

e) Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz.U. z 2022r. poz. 1072 ze zm.).

Art. 7 ust.1 ww. ustawy stanowi:

„podejmowanie i wykonywanie działalności określonej ustawą jest dozwolone tylko wówczas, jeżeli nie naruszy ona przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w odrębnych przepisach;”

Art. 95 ust.1 ww. ustawy stanowi iż w MPZP ujawnia się:

„udokumentowane złoża kopalin, udokumentowane wody podziemne, obszary ochronnych zbiorników wód podziemnych, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla w celu ich ochrony.”

Wymóg obowiązuje przy sporządzaniu nowych planów.

f) Ustawa dnia 28 lipca 2005 r. o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym (t. j. Dz.U. z 2023 r. poz. 151).

Art. 38b. Stanowi:

„Gmina, która na podstawie decyzji ministra właściwego do spraw zdrowia uzyska potwierdzenie możliwości prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego na swoim obszarze, sporządza i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, na zasadach określonych w odrębnych przepisach, w terminie do 2 lat od dnia otrzymania tej decyzji jw. „

Wymóg sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany nastąpi po wydaniu decyzji o potwierdzeniu możliwości prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego na obszarze Jastarni i/lub Juraty.

g) Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 724).

Art. 2 ust. 1 stanowi:

„elektrownia wiatrowa – stanowi budowlę w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, składającą się co najmniej z fundamentu, wieży oraz elementów technicznych, o mocy większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2021 r. poz. 610).

- jest to moc powyżej 50 kW.

Art. 3 stanowi iż:

„lokalizacja elektrowni wiatrowej następuje wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”

W związku z występującymi na obszarze gminy Jastarnia uwarunkowaniami przyrodniczymi, kulturowymi i krajobrazowymi przepis ten nie będzie realizowany.

h) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409)

Art.7 ust. 1 stanowi:

„Przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.”

Sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany będzie konieczne dla inwestycji planowanych na terenach gruntów leśnych, których zabudowa wymaga uzyskanie zgody Marszałka Województwa (dla lasów prywatnych) lub Ministra Środowiska (dla lasów stanowiących własność Skarbu Państwa).

W związku z występującymi na obszarze gminy Jastarnia uwarunkowaniami przyrodniczymi i prawnymi (przepisy dotyczące NPK), możliwość zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne jest bardzo ograniczona.

i) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. z 2022 r. poz. 916 ze zm.)

Art. 28 ust. 10 ww. ustawy stanowi iż:

„Plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 zawiera:

pkt. 5) wskazania do zmian w istniejących studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.”

Dla obszaru NATURA 2000 PLB220032 (Zatoka Pucka i Półwysep Helski) i obszaru NATURA 2000 PLH220005 (Zatoka Pucka) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska nie wydał Zarządzenia w sprawie ustanowienia zadań ochronnych.

Zadania ochronne należy uwzględnić z zmianach planów.

j) Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o związkach metropolitalnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1890, obowiązuje od dnia 1 stycznia 2016 r.) wprowadziła zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 12 ust.3 ustawy o pl i zp. Stanowi:

„3. Jeżeli rada gminy nie uchwaliła studium, nie przystąpiła do jego zmiany albo, uchwalając studium, nie określiła w nim obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim i metropolitalnym, ujętych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, wojewoda, po podjęciu czynności zmierzających do uzgodnienia terminu realizacji tych inwestycji i warunków wprowadzenia tych inwestycji do studium, wzywa radę gminy do uchwalenia studium lub jego zmiany w wyznaczonym terminie”.

Po bezskutecznym upływie tego terminu wojewoda sporządza miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmianę dla obszaru, którego dotyczy zaniechanie gminy, w zakresie koniecznym dla możliwości realizacji inwestycji celu publicznego oraz wydaje w tej sprawie zarządzenie zastępcze.

Koszty sporządzenia planu ponosi w całości gmina, której obszar dotyczy zarządzenie zastępcze.

III.6. Podsumowanie - ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1) W analizowanym okresie, to jest od 01.01.2017 r. do 31.12.2021 r. nie zaistniały zjawiska, okoliczności ani wymogi prawne, które spowodowałyby utratę ważności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Żaden z przepisów powiązanych z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala obowiązku zmiany czy też sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Nie zaistniały też sytuacje prawne, które ustalają wymóg obowiązkowej zmiany planów (zagadnienie omówiono w rozdz. III.5.).

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują ważność prawną, w tym również plany sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

2) Wykonana Analiza aktualności planów miejscowych wykazała, że 3 plany miejscowe wykonane zostały na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. i posiadają ogólny charakter ustaleń a zakres rzeczowy ustaleń jest bardzo ograniczony.

Chociaż obowiązujące przepisy nie wymagają zmiany tych planów, zasadne byłoby sporządzenie zmian tych planów i ustaleniem zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy odpowiadających obecnym warunkom ochrony krajobrazu i środowiska.

3) W odniesieniu do planów w trakcie opracowania, postuluje się:

- kontynuowanie prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru terenu portu w Jastarni; do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Jastarnia dla terenu portu w Jastarni, przystąpiono na podstawie uchwały nr XLVII/380/2014 z dnia 31 marca 2014 r. ; obszar ten stanowi ważny funkcjonalnie i krajobrazowo rejon miasta Jastarni, dla którego uregulowanie funkcji i wskaźników urbanistycznych ma istotne znaczenie dla funkcjonowania i wizerunku miasta; jednak z uwagi na upływ czasu, zmianę wielu przepisów, w tym ochrony środowiska proponuje się podjęcie nowej uchwały i rozpoczęcie procedury planistycznej od początku;
- analizę zasadności kontynuowania prac nad miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek 10/19 i 10/18 k.m.4 położonej w Jastarni, do którego przystąpiono XLVII/380/2014 z dnia 31 marca 2014 r.;
- kontynuowanie prac nad Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jurata w gminie Jastarnia – dla fragmentu działki nr 525, do którego przystąpiono na podstawie uchwały XLIV/447/2022 dnia 28 kwietnia 2022 r.; przedmiotem zmiany planu jest zmiana ustaleń dla terenu 091PL , z dopuszczeniem poza pasem wydm tymczasowego zagospodarowania plaży na czas dzierżawy plaży.

4) Zmiana obowiązujących planów miejscowych wynikające z wniosków, nowych pojawiających się potrzeb inwestorów oraz innych celów gospodarczych czy publicznych możliwa jest w każdym czasie.

Mogą natomiast wystąpić sytuacje prawne, z których będzie wynikać wymóg zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podjęcie uchwały w sprawie zmiany obowiązującego planu lub sporządzenia nowego planu należy poprzedzić wykonaniem analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analiza powinna uwzględniać:

- ocenę zgodności ze Studium,
- ocenę zgodności z przepisami dotyczącymi Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, obszarów Natura 2000 i wymogami wynikającymi z położenia w pasie technicznym i ochronnym brzegu morskiego,
- zgodność z cechami obszarów sąsiednich i ustaleniami planu dla obszarów sąsiednich,
- rozważenia interesu prywatnego i publicznego.

5) Od momentu sporządzenia poprzedniej Analizy nastąpiło wiele zmian w obowiązującej ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu – obecnie obowiązuje t. j. Dz. U. Z 2022 r. , poz. 503 z późn. zm. Obowiązuje też nowe Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymagane zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązek stosowania nowych przepisów powstanie z chwilą przystąpienia do sporządzenia zmiany planów miejscowych.

5) W związku z zapowiadaną zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (opis zawarto w rozdz. IV.8) , zgodnie z którą obowiązujące studia stracą ważność i wymagana będzie zgodność planów miejscowych z planem ogólnym w zakresie funkcji i wskaźników, postuluje się przystąpienie do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazanych w części D, rozdz.III , ponieważ wymóg powyższy nie będzie obowiązywał planów miejscowych, dla których przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, *ogłoszono o terminie wyłożenia projektu tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany do publicznego wglądu lub miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego.*

IV. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JASTARNI.

IV. 1. Wstęp

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawowym instrumentem polityki przestrzennej, zaliczanym do aktów planowania ogólnego – o czym stanowi art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z przepisem art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. DZ. U. Z 2022 r. poz. 503 ze zm.) nie jest aktem prawa miejscowego o mocy powszechnie obowiązującej, co oznacza że nie

należy do źródeł powszechnie obowiązującego prawa.

Studium jest aktem wewnętrznie obowiązującym w gminie, wiąże organ wykonawczy gminy przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów rewitalizacji.

Pomimo, że studium wiąże organ gminy przy realizacji polityki przestrzennej nie stanowi podstawy prawnej dla decyzji administracyjnych: decyzji o warunkach zabudowy decyzji ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego czy dla decyzji o pozwoleniu na budowę. Dodatkowo, dokument studium pełni funkcję informacyjną o gospodarczych, przestrzennych i prawnych uwarunkowaniach rozwoju.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmian w obowiązującym studium oraz sporządzenie nowego dokumentu dokonuje się na podstawie uchwał Rady Gminy, podejmowanych przez nią z własnej inicjatywy lub na wniosek burmistrza gminy.

Wnioski o zmianę gminnych dokumentów planistycznych mogą też składać inne podmioty oraz osoby fizyczne, jednak ich wnioski nie mają charakteru wszczynających procedurę legislacyjną, a jedynie przedstawiają intencje autorów. Zmiana w obowiązujących dokumentach może też wynikać ze zmiany przepisów praw, o czym stanowi art. 33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *Art. 33. Jeżeli w wyniku zmiany ustawy zachodzi konieczność zmiany studium lub planu miejscowego, czynności o których mowa w art.11 wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.*

IV.2. Stan prawny dokumentu studium gminy Jastarnia

Aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastarni sporządzone zostało w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003 r. poz. 717), na podstawie uchwały Rady Miasta Jastarni nr XXX/313/2001 r. i uchwalone uchwałą Rady Miasta Jastarni nr XXXI/193/2005 z dnia 28 października 2005 r.

Od momentu uchwalenia do obowiązującego Studium nie wprowadzono zmian do tego dokumentu.

Studium jest dostępne na stronach internetowych: <https://bip.jastarnia.pl/dokumenty/28>, rysunek studium jest też dostępny na stronie: <https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/>

Procedura sporządzenia studium nie uwzględniała wymogów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami), do projektu studium nie została sporządzona Prognoza oddziaływania na środowisko – ponieważ wymóg sporządzenia tego dokumentu nie obowiązywał.

Obowiązujące Studium składa się z następujących dokumentów:

A) Część opisowa, która zawiera:

I. Wprowadzenie

II. Uwarunkowania

III. Kierunki zagospodarowania przestrzennego

IV. Uzasadnienie rozwiązań i synteza.

B) Rysunki Studium:

Rysunek nr 1. Uwarunkowania, skala 1: 10 000

Rysunek nr 2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, skala 1: 10 000

Rysunek nr 3. Kierunki rozwoju systemu transportowego, skala 1: 10 000

Rysunek nr 4. Infrastruktura techniczna – gospodarka wodno-ściekowa, skala 1: 10 000

Rysunek nr 5. Infrastruktura techniczna – gospodarka energetyczna, skala 1: 10 000

Rysunek nr 6. Polityka planistyczna, skala 1: 10 000.

IV. 3. Ocena studium w zakresie uwarunkowań zawartych w Art. 10 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.)

1) Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.

W obowiązującym studium uwzględniono i opisano stan zainwestowania aktualny na okres sporządzenia Studium oraz dane statystyczne za rok 2003.

Porównując stan zagospodarowania gminy z roku 2003 r. i stanem obecnym:

- powierzchnia terenów mieszkaniowych zwiększyła się o 33 ha,
- powierzchnia terenów przemysłowych zwiększyła się o 3 ha,
- powierzchnia terenów rekreacyjno – wypoczynkowych zwiększyła się o 18 ha.

Największy rozwój zainwestowania nastąpił:

- w Jastarni: w pasie zawartym pomiędzy ul. Ogrodową a ul. Mickiewicza,
- w Juracie: w pasie zawartym pomiędzy ul. Wojska Polskiego a ul. Mestwina oraz punktowo w rejonie ul. Świętopełka; w Juracie nastąpiła wymiana starej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nową zabudowę o większej intensywności.
- w Kuźnicy: urządzenie i zabudowa terenów przy porcie.

W porównaniu z rokiem 2004 r., w roku 2021 w gminie Jastarnia zmniejszyła się liczba mieszkańców z 4045 do 3550.

Poprawiły się warunki mieszkaniowe, powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę zwiększyła się o 13 m².

W zakresie uzbrojenia terenów została zrealizowana sieć gazowa.

W okresie sporządzania studium, na obszarze gminy Jastarnia obowiązywało 9 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących powierzchnię 67 ha (8% powierzchni miasta). W opracowaniu znajdowały się 4 plany miejscowe.

Obecnie, do dnia 31.12.2022 r. na obszarze gminy Jastarnia obowiązują 24 plany miejscowe o powierzchni ok. 445 ha, co stanowi ok. 44 % powierzchni miasta.

Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu nie są aktualne.

2) Uwarunkowania wynikające z wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Uwarunkowania te zostały opisane w Studium w sposób ogólny, z odniesieniem do wizji rozwoju zawartej w Strategii Rozwoju Miasta Jastarnia z 2002 roku.

Uwarunkowania nie zawierają faktycznej oceny ładu przestrzennego na obszarze gminy.

Opis uwarunkowań nie zawiera oceny ładu przestrzennego.

2a) Uwarunkowania diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy.

Uwarunkowania nie obowiązywały w okresie sporządzania studium.

Art. 10 ust. 1 pkt 7 stanowi:

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,

- c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,*
- d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.*

Celem wprowadzenia tego przepisu jest uzasadnienie przeznaczenia nowych gruntów do zainwestowania i udokumentowanie takich potrzeb na podstawie ww. wykazu analiz.

3) Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.

Uwarunkowania nieaktualne w odniesieniu do:

- a) antropizacji środowiska przyrodniczego – z uwagi na rozwój zainwestowania i zwiększenie ruchu komunikacyjnego;
- b) uwarunkowań prawnych:
 - dla Nadmorskiego Parku Krajobrazowego obecnie obowiązuje uchwała nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr 444/XLII/17 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2017 R;
 - Użytek ekologiczny „Torfowe Kłyle”: nastąpiła zmiana granic użytku oraz zmiana podstawy prawnej ochrony obszaru, obecnie obowiązuje Uchwała nr LIII/431/2014 Rady Miasta Jastarnia z dnia 29 września 2014 r w sprawie użytku ekologicznego „Torfowe Kłyle”; w uchwale określono zakazy obowiązujące na terenie użytku;
 - został ustawiony Obszar Natura 2000 PLH220032 - obszar specjalnej ochrony siedlisk Zatoka Pucka i Półwysep Helski.

W Studium brak ustaleń dotyczących ochrony krajobrazu kulturowego – uwarunkowania wprowadzone do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy aktualizacji Studium wymagane wprowadzenie uwarunkowań.

4) Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

a) Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego.

W odniesieniu do tych obszaru objętych wpisem do Rejestru Zabytków - zespół ruralistyczny Kuźnicy, zespoły ruralistyczne Jastarnia Pucka i Jastarnia Bór, decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 05.07.2007 r. sygn. DOZ-EJ-500-48d/07[2674] nastąpiła zmiana Decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dn. 17.04.1979 nr 959 (nr dawnego rejestru 819) o wpisie do rejestru zabytków województwa pomorskiego tych zespołów - uchylono ww. decyzję w odniesieniu do ograniczeń dotyczących wysokości zabudowy.

W wykazie obiektów wpisanych do rejestru zabytków nie ujęto nie ujęto domu letniskowego wraz z działką w Juracie, ul. Mestwina 39, numer rejestru 1802.

Stan prawny jest nieaktualny.

b) Inne obszary i obiekty zabytkowe.

Studium nie zawiera wykazu obiektów ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, informacji o Gminnej Ewidencji Zabytków ani o Gminnym Programie opieki nad zabytkami.

Gminny Program opieki nad zabytkami gminy Jastarnia na lata 2016-2019 został przyjęty uchwałą nr XXIV/204/2016 Rady Gminy Jastarnia z dnia 30 czerwca 2016 r. Program

zawiera też wykaz obiektów znajdujących się w Gminnej Ewidencji Zabytków z terenu gminy Jastarnia.

Poniżej podano zestawienie liczby obiektów zabytkowych, które ujęto w Studium i w Gminnej Ewidencji Zabytków.

L.p.	Miejscowość	Liczba obiektów zabytkowych wykazanych w Studium, ujętych w Ewidencji Dóbr Kultury	Liczba obiektów wpisanych do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków	Liczba obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków
1	Kuźnica	102	27	76
2	Jastarnia	211	73	113
3	Jurata	60	8	8
		373	108	197

Liczba obiektów zabytkowych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, w odniesieniu do których obowiązuje ochrona w miejscowych planach przestrzennego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy jest znacznie mniejsza aniżeli w Studium.

W Gminnej ewidencji zabytków podano informację o 6 stanowiskach archeologicznych, w Studium wykazano 7 stanowisk archeologicznych.

Występujące rozbieżności pomiędzy stanem opisanym w Studium a stanem prawnym mogą powodować różną interpretację przy sporządzaniu planu i przy ocenie prawnej podjętych uchwał.

Stan prawny zabytków wymaga aktualizacji.

4a) Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych. Studium nie zawiera tych uwarunkowań, ponieważ zostały wprowadzone w art. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu. Na dzień 30.01.2023 r. audyt nie został sporządzony. Uchwalenie audytu krajobrazowego stanowić będzie przesłankę do zmiany dokumentu Studium.

5) Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.

Studium nie zawiera tych uwarunkowań - wymagane wprowadzenie przy aktualizacji Studium.

6) Uwarunkowania wynikające z zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

W studium omówiono zagrożenie powodziowe o charakterze zalewowym, podsiąkowym, opadowym, strefę bezpośredniego zagrożenia powodziowego w obrębie pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego oraz wskazano tereny zagrożenia powodziowego – stan jest nieaktualny.

Aktualny stan prawny – zasięgi obszarów zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego są dostępne na Hydroportalu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pod adresem: <https://wody.isok.gov.pl/hydroportal.html>,

Ponadto zgodnie z ustawą prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625) Pkt 34 lit. d, jako obszar szczególnego zagrożenia powodzią rozumie się również pas techniczny.

7) Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności z:

- a) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,
- b) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- c) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Obowiązujące Studium sporządzone zostało przed wejściem w życie ww. regulacji - uwarunkowania wprowadzone ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, art. 41. W przypadku aktualizacji Studium należy sporządzić bilans w oparciu o uaktualnioną prognozę demograficzną, analizę środowiskową i finansową. Bilans ma określić maksymalne zapotrzebowanie gminy na nowe tereny inwestycyjne przy uwzględnieniu obecnych rezerw terenowych wskazanych w studium i planach miejscowych.

8) Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.

W Studium uwzględniono stan prawny gruntów według danych z dnia 01.01.2003 r. – stan jest nieaktualny, z uwagi na zaistniałe zmiany w stanie prawnym gruntów.

9) Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych (innych niż omówiono w pkt 3, 4, 6)

a) pas nadbrzeżny brzegu morskiego.

Na obszarze gminy Jastarnia znajduje się:

- pas techniczny i pas nadbrzeżny brzegu morskiego,
- port morski JASTARNIA,
- morskie przystanie rybackie: Jastarnia I, Jastarnia III, Kuźnica I, Kuźnica III.

Granice obszarów zostały oznaczone na rysunkach nr 1 i nr 2 Studium.

W części opisowej nie przywołano przepisów dotyczących tych obszarów.

b) tereny przyległe do terenów kolejowych.

Przywołano w Studium przepisy straciły ważność.

c) tereny wokół cmentarzy.

Stan prawny dotyczący cmentarzy projektowanych jest aktualny.

d) uwarunkowania wynikające z przepisów o uzdrowiskach i możliwości rozwoju funkcji uzdrowiskowej.

W Studium zawarto informacje, iż na mocy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 1970 r. w sprawie rozciągnięcia niektórych przepisów o uzdrowiskach na inne miejscowości Dz. U. Nr 31 poz. 260 z późniejszymi zmianami, miejscowości Jastarnia i Jurata objęte zostały przepisami Ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o uzdrowiskach i leczeniu uzdrowiskowym w zakresie określonym przez to rozporządzenie.

Jastarnia i Jurata dotyczy Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 1987 r. zmieniające ww. rozporządzenie.

Przywołany w Studium przepis – ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o uzdrowiskach i leczeniu uzdrowiskowym jest nieaktualny.

Obecnie obowiązuje ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t. j. Dz.

U. z 2023r. poz. 151).

e) lasy ochronne.

Lasy państwowe na terenie gminy miejskiej Jastarnia zostały w całości uznane zostały za lasy glebochronne. Brak informacji o obowiązującym dla lasów Państwowych Planie urządzania lasu dla Nadleśnictwo Wejherowo (plan sporządzony na okres od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2024), oraz Uproszczonym planie urządzania lasów dla lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa (obowiązuje na okres na okres od 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2025 r.).

Przywołany przepis - ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach jest nie aktualny - został zmieniony, obecnie obowiązuje ustawa opublikowana w Dz. U. z 2022 r. poz. 672 ze zmianami.

Przywołany przepis dotyczący ochrony gruntów rolnych i leśnych - Ustawa z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych została zmieniona – obecnie obowiązuje tekst jednolity ustawy opublikowany w Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.

Nie obowiązuje też przepis przywołany w studium o wymogu uzyskania zgody wojewody na przeznaczenie: *gruntów rolnych, stanowiących użytki rolne klas V i VI, wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego i torfowisk, jeśli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 1 ha.*

10) Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

W studium nie odniesiono się do tych uwarunkowań.

Obszary takie nie występują w gminie Jastarnia.

11) Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

W studium nie odniesiono się do tych uwarunkowań.

Obszary takie nie występują w gminie Jastarnia.

12) Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

W studium nie odniesiono się do tych uwarunkowań.

Obszary takie nie występują w gminie Jastarnia.

13) Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

a) Komunikacja

W Studium zawarto opis stanu istniejącego na rok 2004 r.

Opisany w Studium stan jest nieaktualny zarówno w odniesieniu do komunikacji samochodowej jak i kolejowej. Od tego czasu nastąpiła przebudowa drogi wojewódzkiej nr 216 z poprawą stanu technicznego i organizacji ruchu oraz modernizacja linii kolejowej nr 213.

Przez Półwysep Helski prowadzi linia kolejowa nr 213 Reda – Hel, na obszarze gminy Jastarnia znajdują się przystanki: Kuźnica (Hel), Jastarnia Wczasy, Jastarnia, Jurata.

W ostatnich latach linia uległa modernizacji, planowana jest elektryfikacja linii i budowa nowych mijanek.

b) Stan infrastruktury technicznej.

W Studium zawarto opis według stanu z 2004 r.

Od tego czasu nastąpiła rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej, modernizacja oczyszczalni ścieków w Juracie/Jastarni, powołano aglomeracje ściekowe, została też zrealizowana sieć gazowa.

W zakresie gospodarki odpadami należy uwzględnić PLAN GOSPODARKI ODPADAMI DLA WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO 2022 r. - Załącznik do Uchwały Nr 56/V/19 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 stycznia 2019 r.

Opisany stan jest nieaktualny.

14) Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

W Studium uwarunkowania te opisano na podstawie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego” uchwalonego uchwałą Nr 639/XLVI/02 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 30 września 2002 r.

W Studium opisano kierunki i zadania wskazane w tym planie w zakresie: komunikacji, infrastruktury, ochrony brzegów morskich i przeciw powodziowej, ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, turystyki.

W studium wskazano zadania samorządu województwa służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych;

- zadanie 3 z Priorytetu III – modernizacja drogi wojewódzkiej nr 216 Reda-Władysławowo-Hel,
 - program operacyjny województwa pomorskiego PHARE 2002 i 2003 Spójność społeczna i gospodarcza (Uchwała nr 535/XXXIX/02 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 18.02.2002 r.):
 - działania na rzecz rozwoju MŚP sektora turystyki w Pierścieniu Zatoki Gdańskiej
- Obecnie obowiązuje „Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030”, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały Nr 321/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego. Jastarnia włączona została do strefy funkcjonalnej obszary metropolitalnego. W Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego oraz obszaru metropolitalnego Trójmiasta, dla Jastarni ustalono następujące zadania:
- *rozbudowa oczyszczalni ścieków,*
 - *umocnienia brzegowe Jastarnia-Chałupy 1, Jastarnia-Chałupy 2, Jastarnia-Chałupy 3*
 - *monitoring i badanie stanu brzegu morskiego,*
 - *rozwijanie ośrodków upowszechniających kulturę oraz dziedzictwo kulturowe Pomorza o znaczeniu krajowym i regionalnym, co wymagać będzie:*
 - a) rozbudowy mariny jachtowej wraz z niezbędnym zapleczem,*
 - b) rezerwacji terenów portowych pod rozwój infrastruktury transportowej do obsługi promów pasażerskich (element obsługi transportem zbiorowym Półwyspu Helskiego).*
 - *regionalna ścieżka rowerowa nr 112,*
 - *rozwijanie całorocznej infrastruktury turystyki prozdrowotnej i uzdrowiskowej,*
 - *budowa i rozbudowa portu żeglarskiego,*
 - *w ramach międzynarodowego szlaku żeglarskiego: rozwój infrastruktury dla jednostek pływających,*
 - *rozwój infrastruktury turystycznej w ramach Szlaku latarni morskich,*
 - *w ramach infrastruktury służącej integracji transportu pasażerskiego przystanki zintegrowane; Jastarnia, Jastarnia wczasy, Jurata,*
 - *lotnisko Jastarnia,*
 - *lokalny port morski w Jastarni,*
 - *przystanie morskie Jastarnia I, Jastarnia III, Kuźnica I, Kuźnica II,*

- *rozbudowa drogi wojewódzkiej Kuźnica – Jastarnia, Jastarnia – Jurata.*

15) Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.
– stan nieaktualny (opisano w pkt 7).

IV.4. Ocena studium w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zgodnie z Art. 10 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1a) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy z uwzględnieniem bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.

Na rysunku nr 2 Studium – Kierunki zagospodarowania przestrzennego określono strefy funkcjonalne dla rozwoju zainwestowania w podziale na:

- tereny wielofunkcyjne z przewagą funkcji rekreacyjnych,
- tereny wielofunkcyjne z przewagą funkcji mieszkaniowych,
- tereny gospodarcze, w tym funkcje gospodarki morskiej i gospodarki komunalnej,
- tereny zieleni urządzonej i sportu terenowego,
- główne ciągi usługowo – spacerowe.

Prognozowaną liczbę mieszkańców ustalono na 4500.

W Studium wszystkie tereny (poza terenami leśnymi) zostały wskazane do zainwestowania a ustalenia dotyczące funkcji mają otwarty charakter, co umożliwia wprowadzenie innych funkcji jako uzupełniających.

Obecnie Art. 10 ust.2 pkt 1 ustawy wymaga ustalenia zmian w strukturze przestrzennej gminy po wykonaniu bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w dotychczasowych dokumentach planistycznych i stopnia ich wykorzystania (zabudowy).

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę nie został sporządzony, ponieważ nie był wymagany w czasie sporządzania dokumentu studium.

Ustalone kierunki zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do potencjalnych obszaru terenów inwestycyjnych zachowują aktualność.

Można rozważyć uściślenie / wykluczenie funkcji w niektórych obszarach.

1b) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy⁸.

Studium zawiera opis zasad gospodarki przestrzennej oraz użytkowania terenów obowiązujących na terenie całej gminy oraz szczegółowy opis struktury i działań inwestycyjnych w poszczególnych jednostkach urbanistycznych: Kuźnicy, Jastarni i Juracie.

Dla każdej jednostki podano wskaźniki urbanistyczne – wytyczne dla nowej zabudowy.

Zmiany wymagałyby ustalenia dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

2) (uchylony).

3) Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

Ustalenia są aktualne w odniesieniu do zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

Ustalenia są nieaktualne w odniesieniu do podanych podstaw prawnych: obszaru Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, użytku ekologicznego „Torfowe Kłyle”- są nieaktualne, aktualny stan prawny opisano w rozdz. IV.4. pkt 3.

Ustanowiony został obszar NATURA 2000 PLH220032 Zatoka Pucka i Półwysep Helski

⁸Treść wprowadzona art. 41 pkt 3 lit c) ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji

(obszar wyznaczony Rozporządzeniem Ministra Środowiska i zatwierdzony Decyzją Komisji Europejskiej) – w okresie sporządzania Studium był to obszar planowany.
FUNKCJA UZDROWISKOWA.

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 wskazano dla gminy Jastarnia:

Rozwijanie całorocznej infrastruktury turystyki pro-zdrowotnej i uzdrowiskowej w oparciu m.in. o właściwości lecznicze zasobów środowiska (np. korzystny mikroklimat oraz zasoby wód mineralnych i termalnych).

W Studium ustalono jako jedną z dominujących funkcji – lecznictwo uzdrowiskowe.

Ustalenia studium stwarzają możliwości rozwoju funkcji uzdrowiskowej.

4) Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Zasady ochrony zabytkowych osad rybackich Kuźnicy, Jastarni Puckiej i Jastarni Bór oraz ochrony historycznych form zabudowy Juraty pozostają aktualne.

Wykaz obiektów zabytkowych jest nieaktualny.

W zakresie ochrony i opieki na zabytkami obowiązuje Wojewódzka Ewidencja Zabytków i Gminna Ewidencja Zabytków oraz Gminny Program Opieki nad Zabytkami – podany wykaz obiektów jest nieaktualny - aktualny stan podano w rozdz. IV.4.4. pkt 4.

W obowiązującym Studium zawarto postulat objęcia obszaru gminy Jastarnia ochroną w formie parku kulturowego.

Z uwagi na rozwój nowej zabudowy, która zmieniała pierwotny charakter przestrzeni, objęcie tą formą ochrony całego obszaru gminy nie ma uzasadnienie.

5) Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

a) Komunikacja.

Ustalenia odnoszące się do układu drogowo – ulicznego, w tym przebudowy drogi wojewódzkiej nr 216 zostały zrealizowane.

Ustalenia odnoszące się do komunikacji rowerowej zostały zrealizowane.

Ustalenia dotyczące zasad parkowania – pozostają aktualne.

Ustalenia dotyczące komunikacji zbiorowej - pozostają aktualne.

Ustalenia dotyczące komunikacji kolejowej w związku z dokonanymi inwestycjami na trasie kolejowej i przystankach a także planowanymi inwestycjami są nieaktualne.

b) Infrastruktura techniczna.

W związku z realizacjami inwestycji w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, oczyszczalni ścieków, a przede wszystkim sieci gazowej – ustalenia Studium są nieaktualne.

Ustalenia zawarte w dotyczące gospodarki odpadami są nieaktualne.

W zakresie gospodarki odpadami należy uwzględnić PLAN GOSPODARKI ODPADAMI DLA WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO 2022 r. - Załącznik do Uchwały Nr 56/V/19 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 stycznia 2019 r.

Odpady komunalne zebrane z terenu Gminy Jastarnia zagospodarowane są w regionalnych instalacjach przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK): Czarnówku, Chlewnicy i Swarzewie.

6) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zostały opisane w Studium w podziale na miejscowości, większość została zrealizowana - ustalenia są nieaktualne.

Wskazana jest aktualizacja dla planowania nowych inwestycji, w tym wymagających sporządzenia planu miejscowego oraz pozyskiwania środków z funduszy pomocowych.

7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.

Tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zostały opisane w Studium. W projekcie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego i obszaru metropolitalnego 2030 wymieniono następujące INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, UWZGLĘDNIONE W DOKUMENTACH PRZYJĘTYCH PRZEZ SEJM RP, RADĘ MINISTRÓW, WŁAŚCIWEGO MINISTRA I SEJMIK WOJEWÓDZTWA, inwestycje opisano w rozdz. IV.14.

Większość inwestycji nie została ujęta w Studium – stan nieaktualny.

8) Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.

a) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

Jako obszar do sporządzenia obowiązkowego sporządzenia MPZP wskazano obszar objęty planem ochrony Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – po sporządzeniu planu ochrony, – plan ochrony nie został sporządzony.

b) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

W części opisowej Studium ustalono dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości w granicach określonych na rysunku studium stref funkcjonalnych, a uszczegółowienie granic winno nastąpić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

- na rysunku Studium nie wskazano tych obszarów.

Ustalenia zawarte w Studium są aktualne.

c) obszary przestrzeni publicznej.

W Studium do obszarów tych zaliczono:

- studium główne ciągi spacerowo – usługowe,
- inne tereny o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych, w tym place, nabrzeża i bulwary portowe, obszary sportu i rekreacji itp.

Ustalenia zawarte w Studium zostały zrealizowane.

9) Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W Studium nie określono obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić MPZP.

Ustalono możliwość możliwości sporządzenia planów w miarę potrzeb i możliwości gminy i docelowe pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego całego obszaru gminy.

Wskazano wymóg sporządzenia planu miejscowego dla obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Ustalenia zawarte w Studium są aktualne.

10) Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Ustalenia zawarte w Studium są aktualne.

11) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

a) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Stan opisany w Studium jest nieaktualny.

Zgodnie z wymogami ustawy prawo wodne dla obszaru gminy Jastarnia ustalone zostały granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obszarów i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – zagadnienie omówiono w rozdz. II.4.4. pkt.6.

b) Obszary osuwania się mas ziemnych.

Ustalenia zawarte w Studium są aktualne.

12) Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

W studium nie opisano takich obiektów ani obszarów - obiekty i obszary nie występują w Studium.

Ustalenia zawarte w Studium są aktualne.

13) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

W studium nie opisano takich obiektów ani obszarów - obiekty i obszary nie występują w Studium.

Ustalenia zawarte w Studium są aktualne.

14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

a) Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji.

Obszary zostały wskazane w części opisowej Studium, granice terenów nie zostały określone na rysunku Studium.

Ustalenie zostało zrealizowane w sporządzonych planach miejscowych, oprócz obszaru Jastarnia – tereny portowe.

b) Obszary wymagające rekultywacji i remediacji nie zostały wskazane w Studium - wymóg nie obowiązywał w okresie sporządzania Studium.

14a) Obszary zdegradowane.

Obszary nie zostały wskazane w Studium, wymóg nie obowiązywał w okresie sporządzania studium.

Ustalenia zawarte w Studium są aktualne.

15) Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Podany w Studium wykaz działek położonych w terenach zamkniętych (kolejowych) jest nieaktualny.

W Decyzji nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. zawarto wykaz terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako tereny zamknięte.

W wykazie tym nie figurują działki: Jastarnia dz. 1, ½, 104, 118, Jurata dz.100, 178,7, 8; w Kuźnicy została wykreślona dz. 4/2.

Granice terenów nie zostały oznaczone na rysunku Studium.

Strefy ochronne terenów kolejowych nie zostały opisane.

Stan jest nieaktualny.

16) Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Obszary nie zostały wskazane w Studium – wymóg nie obowiązywał w okresie sporządzania Studium.

17) Ust. 2a. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z

odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie.

Obszary nie zostały wskazane w Studium – wymóg nie obowiązywał w przepisach obowiązujących w okresie sporządzania Studium.

18) Ust.3a.i 3b. Obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

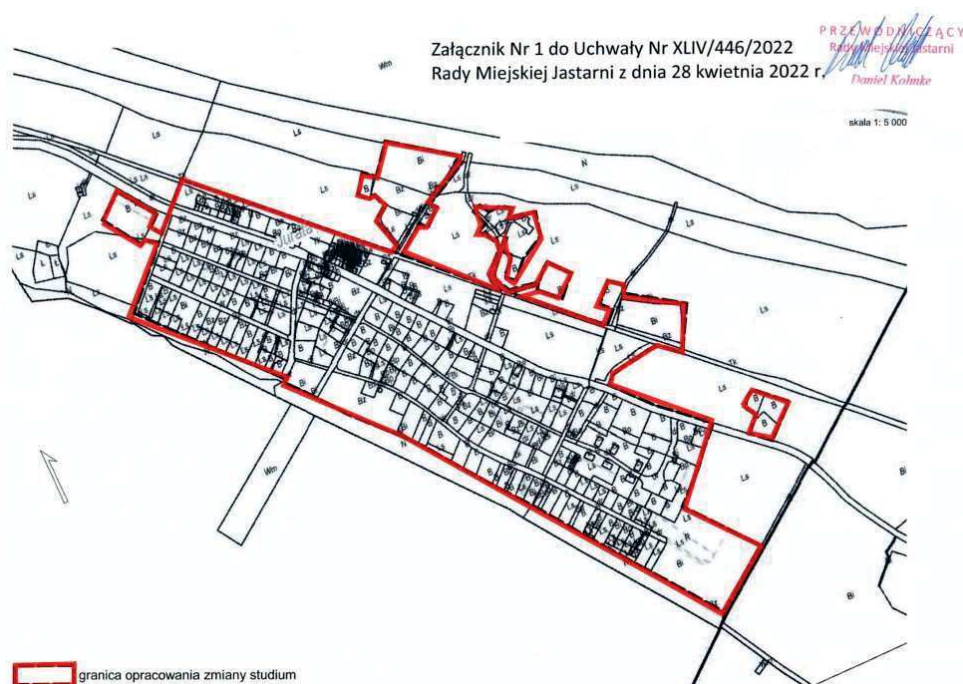
Obszary nie zostały wskazane w Studium.

IV.5. Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium.

Uchwała nr XLIV/446 /2022 Rady Miejskiej Jastarni z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastarni dla miejscowości Jurata.

Zmianę sporządza się w celu aktualizacji polityki przestrzennej miejscowości Jurata w nawiązaniu do obowiązujących planów miejscowych oraz uzupełnienia i wprowadzenia do ustaleń studium wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

Granice obszary zmiany studium obejmują tereny inwestycyjne i teren leśny położony w południowo-wschodniej części Juraty – granice przedstawiono na Załączniku do uchwały.



IV.6. Wnioski o zmianę studium.

Nie złożono wniosków o zmianę Studium.

IV.7. Wymogi prawne sporządzenia zmiany studium.

W obowiązujących przepisach zostały określone sytuacje prawne i faktyczne, z których może wynikać wymóg zmiany studium. Przepisy omówiono poniżej.

a) Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2021 r. poz. 485 ze zm.).

Ustawa określa zasady oraz tryb przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji.

Art. 15 ust.1 pkt 13 ww. ustawy stanowi, iż w Gminnym Programie Rewitalizacji należy:

„wskazać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego konieczne do uchwalenia albo zmiany”.

Artykuł 20 ustawy stanowi, iż gdy gminny program rewitalizacji jest niezgodny ze studium, przeprowadza się postępowanie w sprawie jego zmiany, oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jeżeli Gmina sporządzi Gminny Program Rewitalizacji dla obszarów nieokreślonych w planach miejscowych i w studium, zaistnieje obowiązek wskazania obszarów do rewitalizacji w studium.

b) Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 1072 ze zm.).

Art. 95 ust.1:

1. Udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane wody podziemne, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, a także udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, w celu ich ochrony ujawnia się w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin...

- art. 95 ust. 2 :

2. W terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej obszar udokumentowanego złoża kopalin oraz obszar udokumentowanego kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla obowiązkowo wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

- art. 95 ust. 3 :

3. W terminie 6 miesięcy od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologiczno-inwestycyjnej złoża węglowodorów przez właściwy organ administracji geologicznej obszar udokumentowanego złoża węglowodorów obowiązkowo wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Koszty sporządzenia zmiany studium ponosi przedsiębiorca, który sporządził dokumentację geologiczno-inwestycyjną złoża węglowodorów

Obowiązek zmiany studium wystąpi w ww. przypadkach. Jeśli jednak zmiana studium nie zostanie przeprowadzona, zgodnie z art. 96 ust.1 :

Wojewoda wprowadza obszar udokumentowanego złoża kopaliny albo obszar udokumentowanego kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i wydaje w tej sprawie zarządzenie zastępcze.

Koszty sporządzenia zmiany Studium ponosi Gmina.

c) Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o związkach metropolitalnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1890, obowiązuje od dnia 1 stycznia 2016 r.) wprowadziła zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 12 ust.3 ustawy o pl. i zp. stanowi:

3. Jeżeli rada gminy nie uchwaliła studium, nie przystąpiła do jego zmiany albo, uchwalając studium, nie określiła w nim obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim i metropolitalnym, ujętych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, województwa, wojewoda, po podjęciu czynności zmierzających do uzgodnienia terminu realizacji tych inwestycji i warunków wprowadzenia tych inwestycji do studium, wzywa radę gminy do uchwalenia studium lub jego zmiany w wyznaczonym terminie.

Po bezskutecznym upływie tego terminu wojewoda sporządza miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmianę dla obszaru, którego dotyczy

zaniechanie gminy, w zakresie koniecznym dla możliwości realizacji inwestycji celu publicznego oraz wydaje w tej sprawie zarządzenie zastępcze.

Koszty sporządzenia planu ponosi w całości gmina, której obszar dotyczy zarządzenie zastępcze.

Przy sporządzaniu studium obowiązuje uwzględnienie wielu przepisów powiązanych z planowaniem przestrzennym - większość z nich uległa zmianie.

Poniżej omówiono nowe przepisy – nieobowiązujące w okresie sporządzania studium Jastarni, które obecnie należy uwzględnić przepisy powiązane z planowaniem przestrzennym, w tym:

a) Ustawa z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. Z 2022 r. poz. 1029 ze zm.). Ustawa określa wymagania udostępnienia procedury sporządzania studium i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu;

b) Ustawa z dnia 9 maja 2014 r. o ułatwieniu dostępu do wykonywania niektórych zawodów regulowanych (Dz. U. 2014 r. poz. 768, obowiązuje od dnia 10 sierpnia 2014 r.) - w ustawie zmieniono wykaz osób uprawnionych do sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, projektów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, projektów decyzji o warunkach zabudowy.

c) Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015 r. poz. 774, ze zm.). W ustawie wprowadzono zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym:

- definicję reklam, szyldów itp., krajobrazu i krajobrazu priorytetowego,
- w art. 10 ust.1 pkt 4a) wymóg uwzględnienia w studium rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;

obszarów rewitalizacji oraz nie sporządzono gminnego programu rewitalizacji.

Do 30.01.2023 r. dla województwa pomorskiego audyt krajobrazowy nie został uchwalony przez Sejmik województwa pomorskiego.

d) Ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne z dnia 17 maja 1989 r. (t. j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1990 ze zm.). Od dnia 01 listopada 2020 r. obowiązuje przepis, na mocy którego jednostki samorządowe są zobowiązane do tworzenia i prowadzenia zbiorów danych przestrzennych aktów planowania przestrzennego (APP), dane przestrzenne muszą być odtąd załącznikiem do uchwał planistycznych.

Dokumenty planistyczne muszą być:

- tworzone od początku w postaci numerycznej (GIS),
- publikowane w postaci numerycznej,
- udostępniane na stronie internetowej gminy.

Podstawą prawną dla stworzenia zbiorów przestrzennych aktów planowania przestrzennego są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ustawa z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej,
- rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dziennik Ustaw z 2020 r. poz. 1916).

e) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. z 2022 r. poz. 916 ze zm.)

Art. 28 ust. 10 ww. ustawy stanowi iż:

„Plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 zawiera:

pkt. 5) wskazania do zmian w istniejących studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.”

Dla obszaru NATURA 2000 PLB220032 (Zatoka Pucka i Półwysep Helski) i obszaru NATURA 2000 PLH220005 (Zatoka Pucka) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska nie wydał Zarządzenia w sprawie ustanowienia zadań ochronnych.

Zadania ochronne należy uwzględnić przy sporządzaniu zmiany studium.

IV.8. Inne uwarunkowania dla dokumentów planistycznych.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii zapowiada nowelizację ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. w istotny sposób wpłynie na kształt dokumentów planistycznych gmin⁹.

Projekt ustawy wpłynął do Sejmu w dniu 23.03.2023 r. i został skierowany do I czytania w Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej (druk nr 3097).¹⁰

Projekt zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zakłada:

- zastąpienie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy planem ogólnym, który będzie aktem prawa miejscowego o charakterze obowiązkowym dla obszaru całej gminy (z wyłączeniem terenów zamkniętych); ustalenia zawarte w planie ogólnym będą obowiązujące dla planów miejscowych dla decyzji o warunkach zabudowy; według projektu ustawy, uchwalenie planu ogólnego gminy wymagane będzie do końca 2025 r.;
- zwiększenie rangi Strategii rozwoju lokalnego lub ponadlokalnego, które będą zawierać zagadnienia strategiczne i kierunkowe natomiast zasady realizacji polityki przestrzennej będą ustalane w planie ogólnym gminy;
- wprowadzenie nowej formy dokumentu planistycznego o nazwie – zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI), który będzie uchwalany na wniosek inwestora, na podstawie umowy zawartej pomiędzy gminą a inwestorem, określającej między innymi zobowiązania inwestora do realizacji inwestycji celu publicznego, towarzyszących inwestycji głównej;
- zmiany w wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy; wydawane decyzje będą musiały być zgodne z planem ogólnym w zakresie położenia w obszarze uzupełnienia zabudowy, funkcji zabudowy oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych;
- zmianę zasad sporządzania planów miejscowych poprzez zwiększenie partycypacji społecznej i wymaganą zgodność z planem ogólnym w zakresie funkcji i wskaźników – wymóg nie będzie dotyczył miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, ogłoszono o terminie wyłożenia projektu tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany do publicznego

⁹ Informacje ze strony <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/novelizacja-ustawy-o-planowaniu-i-zagospodarowaniu-przestrzennym--aktualne-informacje>.

¹⁰ Informacje na dzień 03.04.2023 r.

wgłędu lub miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego.

IV.9. Posumowanie - ocena aktualności Studium, wymogi prawne i zalecenia do zmiany studium.

1) Wykonana Analiza wykazała:

a) uwarunkowania zawarte w studium są nieaktualne.

Wynika to z następujących czynników:

- rozwoju przestrzennego gminy, który nastąpił w okresie od 2004 r. do 2021 roku,
- rozwoju infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i portowej,
- zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- zmiany wszystkich obowiązujących w 2004 r. przepisów.

Uwarunkowania Studium stanowią obraz sytuacji przestrzennej, gospodarczej i formalnej obszaru gminy, przedstawiają rolę i zadania gminy w skali regionu (województwa), na którym opierają się inne ważne dokumenty gminne, z tego względu powinny przedstawiać stan aktualny.

W odniesieniu do zawartych w Studium uwarunkowań, które w niniejszej Analizie uznano za nieaktualne, nie ma prawnego wymogu ich aktualizacji.

b) kierunki zagospodarowania przestrzennego ustalone w Studium, w odniesieniu do potencjalnych obszaru terenów inwestycyjnych zachowują aktualność.

Nieaktualne są ustalenia studium odnoszące się do następujących zagadnień są nieaktualne:

- obszary i zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego – z uwagi na nowe przepisy uchwalone nowe przepisy sejmiku samorządowego województwa pomorskiego w odniesieniu do NPK i Obszaru Natura 2000,
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – z uwagi na obowiązujący wykaz obiektów zabytkowych zawarty w Gminnej Ewidencji Zabytków, zmiany w zagospodarowaniu terenów,
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – z uwagi na rozwój tych systemów,
- obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – z uwagi na uchwalony PZPWP 2030 i zawarty w nim nowy wykaz terenów,
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych - z uwagi na uchwalone MPZP,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych – z uwagi na obowiązujące (opublikowane) dane dotyczące tych obszarów,
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych – wykaz terenów zamkniętych został zmieniony.

W odniesieniu do ustaleń Studium, które w niniejszej Analizie uznano za nieaktualne, nie ma prawnego wymogu ich aktualizacji.

2) Potrzeba zmiany studium może być wymagana w sytuacji:

- wystąpienia potrzeby realizacji inwestycji o szczególnym znaczeniu dla rozwoju gminy na terenie o ustalonej w Studium odmiennej funkcji,
- wystąpienia potrzeby realizacji inwestycji na terenach leśnych (możliwość taka w gminie Jastarnia dotyczy wyłączenie inwestycji publicznych),

- nowych inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym nieuwzględnionych w Studium, oraz zamiaru wykorzystania przez Gminę środków pomocowych dla realizacji tych inwestycji oraz ustalonego wymogu zgodności tych inwestycji ze Studium.

W wypadku przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium w kierunku powiększenia terenów przeznaczonych do zabudowy, należy brać pod uwagę iż wskazanie nowych terenów jest uwarunkowane spełnieniem wymogów art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to jest wykonania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w tym:

- *określenie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę,*
- *oszacowania chłonności położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej,*
- *oszacowania chłonności położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.*

Zgodnie z wymogami u art. 4 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym usytuowanie nowej zabudowy winno następować:

- na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej a w dalszej kolejności na terenach położonych na innych obszarach posiadających dostęp do sieci komunikacyjnej i w najwyższym stopniu wyposażonych w sieci infrastruktury technicznej w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy;
- z uwzględnieniem:
 - minimalizacji transportochłonności,
 - wykorzystaniem transportu publicznego,
 - potrzeb pieszych i rowerzystów.

W wypadku gminy Jastarnia możliwość wskazania nowych terenów inwestycyjnych dotyczy wyłącznie terenów leśnych i terenów nabrzeżnych, co do których możliwość przeznaczenia na cele inwestycyjne jest jednak bardzo ograniczona prawnie.

- 4) Ze względu na zapowiadane zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw powiązanych z planowaniem przestrzennym, pomimo braku aktualności części ustaleń studium, postuluje się nie przystępowanie w chwili obecnej do zmiany / aktualizacji studium.



CZĘŚĆ C. WYNIKI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM I OCENY AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JASTARNIA W LATACH 2017 – 2021.

I. Zmiany w zagospodarowaniu terenu i zabudowie

- 1) W demografii i zagospodarowaniu terenów gminie Jastarnia zaszły następujące zmiany:
 - zmniejszyła się liczba mieszkańców,
 - rozwinęła się przedsiębiorczość (wzrosła liczba podmiotów gospodarczych pomimo spadku liczby ludności),
 - wzrosły dochody budżetu na jedno mieszkańca (dochód ten jest też o ok. 30% wyższy niż średni dochód w powiecie puckim,
 - powierzchnia gruntów zabudowanych i zurbanizowanych zwiększyła się o ok. 5 ha, głównie kosztem łąk i pastwisk,
 - zmodernizowano i zrealizowano wiele nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usług turystycznych (najwięcej w Jastarni),
 - dokonano modernizacji drogi wojewódzkiej nr 216,
 - prowadzona jest modernizacja linii kolejowej nr 213,
 - zrealizowana została ścieżka rowerowa,
 - powstały nowe obiekty na terenie portu w Jastarni,
 - rozbudowa została sieć gazowa, dużo budynków podłączono do sieci gazowej.
- 2) Ustanowiony został Obszar Natura 2000 PLH220032 - obszar specjalnej ochrony siedlisk Zatoka Pucka i Półwysep Helski.
- 3) Zmieniony został wykaz obiektów zabytkowych.
- 4) Wydane decyzje celu publicznego zapowiadają inwestycje publiczne z zakresu: infrastruktury kolejowej, sieci gazowej, obiektów obsługi portu morskiego, ścieżki rowerowej.
- 5) Wydane decyzje o warunkach zabudowy – w przewadze dotyczące budynków mieszkalnych jednorodzinnych zapowiadają poprawę warunków zamieszkania, zwiększenie bazy kwater na wynajem, poprawę estetyki budynków.
- 6) Wydane pozwolenia na budowę dotyczące inwestycji publicznych poprawią wizerunek terenów publicznych (dworce, port morski, ścieżka rowerowa), poprawią standard korzystania linii kolejowej.
- 7) Wydane pozwolenia na budowę dotyczące inwestycji prywatnych – głównie dotyczących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wpłyną na poprawę warunków zamieszkania, zwiększy się baza kwater na wynajem, poprawi się wizerunek miasta
- 8) Wydane pozwolenia na budowę dotyczące infrastruktury technicznej – głównie dotyczących wyposażenia budynków w instalacje gazowe poprawi stan środowiska (zmniejszy się zanieczyszczenie atmosfery). Ruch budowlany koncentruje się głównie na obszarze miasta Jastarni.

II. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

1) W analizowanym okresie, to jest od 01.01.2017 r. do 31.12.2021 r. nie zaistniały zjawiska, okoliczności ani wymogi prawne, które spowodowałyby utratę ważności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Żaden z przepisów powiązanych z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala obowiązku zmiany czy też sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Nie zaistniały też sytuacje prawne, które ustalają wymóg obowiązkowej zmiany planów (zagadnienie omówiono w rozdz. III.5.).

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują ważność prawną, w tym również plany sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

2) Wykonana Analiza aktualności planów miejscowych wykazała, że 3 plany miejscowe wykonane zostały na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. i posiadają ogólny charakter ustaleń a zakres rzeczowy ustaleń jest bardzo ograniczony.

Chociaż obowiązujące przepisy nie wymagają zmiany tych planów, zasadne byłoby sporządzenie zmian tych planów i ustaleniem zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy odpowiadających obecnym warunkom ochrony krajobrazu i środowiska.

3) W odniesieniu do planów w trakcie opracowania, postuluje się:

- kontynuowanie prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru terenu portu w Jastarni; do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Jastarnia dla terenu portu w Jastarni, przystąpiono na podstawie uchwały nr XLVII/380/2014 z dnia 31 marca 2014 r. ; obszar ten stanowi ważny funkcjonalnie i krajobrazowo rejon miasta Jastarni, dla którego uregulowanie funkcji i wskaźników urbanistycznych ma istotne znaczenie dla funkcjonowania i wizerunku miasta; jednak z uwagi na upływ czasu, zmianę wielu przepisów, w tym ochrony środowiska proponuje się podjęcie nowej uchwały i rozpoczęcie procedury planistycznej od początku;
- analizę zasadności kontynuowania prac nad miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek 10/19 i 10/18 k.m.4 położonej w Jastarni, do którego przystąpiono XLVII/380/2014 z dnia 31 marca 2014 r.;
- kontynuowanie prac nad Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jurata w gminie Jastarnia – dla fragmentu działki nr 525, do którego przystąpiono na podstawie uchwały XLIV/447/2022 dnia 28 kwietnia 2022 r.; przedmiotem zmiany planu jest zmiana ustaleń dla terenu 091PL , z dopuszczeniem poza pasem wydm tymczasowego zagospodarowania plaży na czas dzierżawy plaży.

4) Zmiana obowiązujących planów miejscowych wynikające z wniosków, nowych pojawiających się potrzeb inwestorów oraz innych celów gospodarczych czy publicznych możliwa jest w każdym czasie.

Mogą natomiast wystąpić sytuacje prawne, z których będzie wynikać wymóg zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podjęcie uchwały w sprawie zmiany obowiązującego planu lub sporządzenia nowego planu należy poprzedzić wykonaniem analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analiza powinna uwzględniać:

- ocenę zgodności ze Studium,
- ocenę zgodności z przepisami dotyczącymi Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, obszarów Natura 2000 i wymogami wynikającymi z położenia w pasie technicznym i ochronnym brzegu morskiego,
- zgodność z cechami obszarów sąsiednich i ustaleniami planu dla obszarów sąsiednich,
- rozważenia interesu prywatnego i publicznego.

5) Od momentu sporządzenia poprzedniej Analizy nastąpiło wiele zmian w obowiązującej ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu – obecnie obowiązuje t. j. Dz. U. Z 2022 r. , poz. 503 z późn. zm. Obowiązuje też nowe Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymagane zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązek stosowania nowych przepisów powstanie z chwilą przystąpienia do sporządzenia zmiany planów miejscowych.

6) W związku z zapowiadaną zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (opis zawarto w rozdz. IV.8) , zgodnie z którą obowiązujące studia tracą ważność i wymagana będzie zgodność planów miejscowych z planem ogólnym w zakresie funkcji i wskaźników, postuluje się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ponieważ wymóg powyższy nie będzie obowiązywał planów miejscowych, dla których przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, *ogłoszono o terminie wyłożenia projektu tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany do publicznego wglądu lub miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego.*

III. Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

1) Wykonana Analiza wykazała:

a) uwarunkowania zawarte w studium są nieaktualne.

Wynika to z następujących czynników:

- rozwoju przestrzennego gminy, który nastąpił w okresie od 2004 r. do 2021 roku,
- rozwoju infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i portowej,
- zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- zmiany wszystkich obowiązujących w 2004 r. przepisów.

Uwarunkowania Studium stanowią obraz sytuacji przestrzennej, gospodarczej i formalnej obszaru gminy, przedstawiają rolę i zadania gminy w skali regionu (województwa), na którym opierają się inne ważne dokumenty gminne, z tego względu powinny przedstawiać stan aktualny.

W odniesieniu do zawartych w Studium uwarunkowań, które w niniejszej Analizie uznano za nieaktualne, nie ma prawnego wymogu ich aktualizacji.

b) kierunki zagospodarowania przestrzennego ustalone w Studium, w odniesieniu do potencjalnych obszaru terenów inwestycyjnych zachowują aktualność.

Nieaktualne są ustalenia studium odnoszące się do następujących zagadnień są nieaktualne:

- obszary i zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu w

tym krajobrazu kulturowego – z uwagi na nowe przepisy uchwalone nowe przepisy sejmiku samorządowego województwa pomorskiego w odniesieniu do NPK i Obszaru Natura 2000,

- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – z uwagi na obowiązujący wykaz obiektów zabytkowych zawarty w Gminnej Ewidencji Zabytków, zmiany w zagospodarowaniu terenów,
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – z uwagi na rozwój tych systemów,
- obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – z uwagi na uchwalony PZPWP 2030 i zawarty w nim nowy wykaz terenów,
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych - z uwagi na uchwalone MPZP,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych – z uwagi na obowiązujące (opublikowane) dane dotyczące tych obszarów,
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych – wykaz terenów zamkniętych został zmieniony.

W odniesieniu do ustaleń Studium, które w niniejszej Analizie uznano za nieaktualne, nie ma prawnego wymogu ich aktualizacji.

2) Potrzeba zmiany studium może być wymagana w sytuacji:

- wystąpienia potrzeby realizacji inwestycji o szczególnym znaczeniu dla rozwoju gminy na terenie o ustalonej w Studium odmiennej funkcji,
- wystąpienia potrzeby realizacji inwestycji na terenach leśnych (możliwość taka w gminie Jastarnia dotyczy wyłączenie inwestycji publicznych),
- nowych inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym nieuwzględnionych w Studium, oraz zamiaru wykorzystania przez Gminę środków pomocowych dla realizacji tych inwestycji oraz ustalonego wymogu zgodności tych inwestycji ze Studium.

W wypadku przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium w kierunku powiększenia terenów przeznaczonych do zabudowy, należy brać pod uwagę iż wskazanie nowych terenów jest uwarunkowane spełnieniem wymogów art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to jest wykonania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w tym:

- *określenie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę,*
- *oszacowania chłonności położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej,*
- *oszacowania chłonności położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.*

Zgodnie z wymogami u art. 4 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym usytuowanie nowej zabudowy winno następować:

- na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej a w dalszej kolejności na terenach położonych na innych obszarach posiadających dostęp do sieci komunikacyjnej i w najwyższym stopniu wyposażonych w sieci infrastruktury technicznej w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy;
- z uwzględnieniem:

- minimalizacji transportochłonności,
- wykorzystaniem transportu publicznego,
- potrzeb pieszych i rowerzystów.

W wypadku gminy Jastarnia możliwość wskazania nowych terenów inwestycyjnych dotyczy wyłącznie terenów leśnych i terenów nabrzeżnych, co do których możliwość przeznaczenia na cele inwestycyjne jest jednak bardzo ograniczona prawnie.

3) Ze względu na zapowiadane zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw powiązanych z planowaniem przestrzennym, pomimo braku aktualności części ustaleń studium, postuluje się nie przystępowanie w chwili obecnej do zmiany / aktualizacji studium.



CZĘŚĆ D. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

I. WSTĘP

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy powinno odbywać się poprzez uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzonych w zgodzie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Na terenach, gdzie brak jest miejscowego planu, określenie sposobu zagospodarowania terenu i warunków zabudowy następuje w decyzji o warunkach zabudowy lub w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, przy czym zgodnie z intencją ww. ustawy, decyzje powinny być wydawane wyjątkowo, w zastępstwie planu.

Zgodnie z dyspozycją art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Burmistrz obowiązany jest do opracowania Wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych.

Opracowanie i przyjęcie Wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ma celu planowane gospodarowanie przestrzenią gminy, określenie zakresu rzeczowego i obszarowego sporządzania planów miejscowych. Rozwój gminy jest procesem ciągłym. Cechuje go wysoki stopień złożoności jako systemu opartego o różnorodne uwarunkowania i różnorodne funkcje powiązane z sobą.

Do organów gminy należy ich koordynacja i dbałość o to, aby był to rozwój zrównoważony i godził rozwój gospodarczy i przestrzenny miasta z potrzebami społecznymi, ochroną środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu.

II. WYMAGANIA USTAWY W ZAKRESIE SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

Zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego w tym przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy określa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podstawą tych zasad winien być ład przestrzenny i zrównoważony rozwój.

Art. 2 ustawy określa szerokie wymagania, które należy uwzględnić w planowaniu przestrzennym w tym w ustalaniu rozwoju miasta i gminy, który ma na celu zabezpieczenie potrzeb ogółu mieszkańców, potrzeb indywidualnych, potrzeb publicznych lokalnych i ponadlokalnych, walorów ekonomicznych przestrzeni z uwzględnieniem ochrony wartości środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego, interesu prywatnego i publicznego.

III. WNIOSKI DO WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

1) W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastarnia omówiono obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.

W Studium nie określono obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić MPZP.

Ustalono możliwość możliwości sporządzenia planów w miarę potrzeb i możliwości gminy i docelowe pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego całego obszaru gminy.

Zasady sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zawarte w Studium są realizowane.

2) W obowiązujących przepisach zostały określone sytuacje prawne i faktyczne, z których może wynikać wymóg zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub sporządzenia nowych planów, które omówiono w części B rozdz. III.5. W chwili obecnej nie występuje żadna z sytuacji omówionych w tym rozdziale.

3) Po analizie obowiązujących dokumentów planistycznych, zawartości obowiązujących planów miejscowych, wskazuje się obszary do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zestawione w Tabeli A.

4) Po analizie złożonych wniosków, rekomenduje się do zmiany miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zestawione w Tabeli B.

5) Postuluje się na potrzebę kontynuacji planów miejscowych Tabela C – szczególnie w odniesieniu do planu portu.

6) Decyzje o warunkach zabudowy wymagają długiego procesu działań formalno-prawnych, nie zapewniają wystarczającej ochrony ładu przestrzennego, właściwej ochrony obszarów cennych przyrodniczo i krajobrazowo.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego służą kształtowaniu ładu przestrzennego uwzględniając jednocześnie istniejące uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe i kulturowe, znacznie usprawniają proces inwestycyjny oraz ułatwiają lokalizację nowych inwestycji.

Mogą być również wykorzystane w promocji terenów inwestycyjnych gminy

Z tego względu wskazane jest objęcie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wszystkich obszarów wskazanych w obowiązującym studium do zabudowy oraz obszarów wskazanych do ochrony przed zabudową.

Sporządzenie planów miejscowych dla tych terenów pozwoli na ustalenie rozwiązań urbanistycznych, koordynacji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, ustalenia zasad kształtowania zabudowy – w sposób zgodny z koncepcją rozwoju obszaru ustaloną przez Radę Miejską.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany Burmistrz, na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zobowiązany jest każdorazowo wykonać Analizę dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu z uszczegółowieniem granic obszaru objętego planem oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium, przygotować materiały geodezyjne niezbędne do sporządzenia planu oraz ustalić niezbędny zakres prac planistycznych.

7) Zmiana planu miejscowego Juraty może być wskazana w celu realizacji zmiany ustaleń studium, do której przystąpiono na podstawie uchwały RM nr XLIV/446/2022 z dnia 28 kwietnia 2022 r.

Tabela A.					
Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazanych do zmiany/aktualizacji.					
L.p. Nr planu w SIP	Nazwa planu Symbol na rysunku nr 6.	Uchwała w sprawie uchwalenia planu	Publikacja	Powierzc hnia	Uwagi
1. 001	MPZP MIASTO JASTARNIA PAS PRZYKOLEJOWY W REJONIE WCZASÓW PKP A1	XXVIII/275/97 Rady Miasta Jastarnia z dnia 30 grudnia 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Pomorskieg o nr 32 z 1998 r., poz. 121	7,50 ha	Plany wykonane zostały na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. i posiadają ogólny charakter ustaleń a zakres rzeczowy ustaleń jest bardzo ograniczony. Obowiązujące przepisy nie wymagają zmiany tych planów, zasadne byłoby sporządzenie zmian tych planów i ustaleniem zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy odpowiadających obecnym warunkom ochrony krajobrazu i środowiska.
2. 003	MPZP DLA DZIAŁEK NR 10/26,10/27, 10/6 10/28, 10/22 oraz części działki nr 10/29 (wszystkie z k. m. nr 4) Jastarnia A2	XIV/147/99 z dnia 09 października 1999 r.	Dz. Urz. Woj. Pomorskieg o nr 11 z 20021 r., poz. 79	7,60 ha	
3. 005	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO terenu położonego przy ul. Mickiewicza obejmującego działki nr 98 i 94/1. A3				

Tabela B. Kontynuacja sporządzania planów miejscowych				
<i>LP</i>	<i>Nazwa planu Symbol na Rysunku nr 4</i>	<i>Uchwała o przystąpieniu</i>	<i>Powierzchni a</i>	<i>Uwagi</i>
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Jastarnia dla terenu portu w Jastarni B1	Nr L/417/2014 z dnia 30 czerwca 2014 r.	28 ha	Wskazane podjęcie nowej uchwały i nowej procedury
2.	MPZP miejscowości Jurata w gminie Jastarnia – dla fragmentu działki nr 525. B2	Uchwała nr XXXVII/276/2013 z dnia 24.06.2013 r. MPZP 011MPZP Zmiana	0,70 ha	Kontynuacja prac.

Uwaga:

Postuluje się analizę zasadności kontynuowania prac nad miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek 10/19 i 10/18 k.m.4 położonych w Jastarni, do którego przystąpiono XLVII/380/2014 z dnia 31 marca 2014 r. (symbol B3).

Tabela C. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do sporządzenia dla obszarów nie objętych MPZP				
<i>LP</i>	<i>Nazwa planu Symbol na Rysunku</i>	<i>Uchwała w sprawie uchwalenia planu Symbol planu w SIP</i>	<i>Powierzchni a</i>	<i>Uwagi</i>
<i>LP</i>	<i>Nazwa planu Symbol na Rysunku</i>	<i>Lokalizacja</i>	<i>Powierzchni ia</i>	<i>Uwagi</i>
1	MPZP rejon ul. Zdrojowej – Wydmowej w Jastarnia C1	Tereny położone po północnej stronie ul.Ks.Sychty i wokół ul.Wydmowej	9,80 ha	Zmiana – aktualizacja MPZP terenu położonego przy ul. Mickiewicza obejmującego działki nr 98 i 94/1 (MPZP 005). Uwzględnienie wniosku W2. Obszar historycznej zabudowy, wskazane regulacje planistyczne dla ochrony zabytkowego obszaru.
2	MPZP rejon ul. Ks.Sychty i ul.Ceynowy C2	Tereny położone po południowej stronie ul.Ks.Sychty,	5,70 ha	Obszar historycznej zabudowy, wskazane regulacje

		od ul.Portowej do ul.Kościuszki		planistyczne dla ochrony zabytkowego obszaru.
3	MPZP Jastarnia Bór C3	Tereny położone po południowej ul.Ks.Sychty, po wschodniej stronie ul.Kościuszki do ul. Mickiewicza.	5,80 ha	Obszar historycznej zabudowy, wskazane regulacje planistyczne dla ochrony zabytkowego obszaru.

Granice terenów oznaczono na Rysunku nr 6. (na końcu opracowania).

