

UZASADNIENIE
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI JASTARNIA W REJONIE UL. PORTOWEJ, SYCHTY I
MICKIEWICZA.

1. INFORMACJA O PROJEKCIE PLANU

1.1. Podstawa opracowania.

Projekt zmiany planu sporządza się na podstawie uchwały Rady Miejskiej Jastarni nr VI/44/2024 z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Jastarnia w rejonie ul. Portowej, Sychty i Mickiewicza.

Celem sporządzenia planu jest ustalenie funkcji zgodnych z zasadami polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i w Strategii rozwoju gminy odpowiadających randze i znaczeniu tego obszaru w strukturze gminy, ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania odpowiadających wymogom historyczno-kulturowym, zmiana przeznaczenia terenów dla działek nr 241, 17/6, 17/7, 17/8 z lasu na teren zabudowy mieszkaniowej zgodnie z aktualnym stanem prawny.

1.2. Planowane funkcje.

Obszar objęty planem przeznacza się na takie same funkcje:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lub usług – tereny o symbolu MNW-MNB-U i MNW-U ,
- usług – tereny o symbolu U,
- tereny sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej – teren o symbolu US-ZP,
- tereny zieleni urządzonej – tereny o symbolu ZP ,
- tereny zieleni urządzonej i komunikacji pieszej – tereny o symbolu ZP-KPP ,
- dróg publicznych – tereny o symbolu KDD,
- dróg wewnętrznych - tereny o symbolu KR,
- teren ciągu pieszego – teren o symbolu KPP,
- teren dróg publicznych lub parkingu - teren o symbolu KOP,
- teren kolejowy – teren o symbolu KKK.

Wyklucza się usługi mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Powierzchnia obszaru objętego planem 21,72 ha.

1.3. Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastarnia.

Dla Jastarni obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastarni, uchwalone chwałą nr XXXI/193/2005 Rady Miasta Jastarnia z dnia 28 października 2005 r.

Obszar objęty planem położony jest w strefie funkcjonalnej „tereny wielofunkcyjne z przewagą funkcji mieszkaniowej”. Tereny położone wzdłuż ul. Portowej wskazane zostały jako obszar przestrzeni publicznej - „główne ciągi usługowo – spacerowe”.

Funkcje dominujące: rekreacja – obsługa turystyki, wypoczynek, sport, usługi – organizacja kongresów i innych spotkań, gastronomia, kultura, lecznictwo uzdrowiskowe; funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo wraz z podstawową obsługą mieszkańców, gospodarka morska,

rybołówstwo.

Struktura przestrzenna nie ulegnie zasadniczym zmianom, dąży się do zachowania charakteru miejscowości, nowe inwestycje usługowe przewiduje się w rejonie centrum, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, ciągi usługowo-spacerowe jak na rysunku studium.

Obszar wskazany został do przekształceń i rehabilitacji z następującym zakresem działań: rehabilitacja zabudowy – uporządkowanie przestrzenne, możliwości zabudowy uzupełniającej, przebudowa i likwidacja budynków dysharmonizujących z otoczeniem, uporządkowanie układu ulic dojazdowych i publicznych przejść pieszych, uzupełnienie wyposażenia terenu w zieleń.

Wysokość zabudowy 1,5 do 3 kond., zasada stosowania dachów spadzistych, zasada zachowania istniejących linii zabudowy od strony ulic.

Zasada ochrony przed zalaniem wodami morskimi do poziomu +2,5 m n.p.m, zasada ochrony przed zalaniem spowodowanym podwyższonymi stanami wód gruntowych do poziomu +1,25 m n.p.m – zasada nieaktualna, warunki zabezpieczeń dostosowano do aktualnego poziomu wody powodziowej.

Polityka parkingowa: dla zabudowy mieszkaniowej typu jednorodzinnej 1-2 msc. Post. dla każdej posesji dla potrzeb mieszkańców, przy wynajmowaniu dodatkowo 1 msc. post./ 1 pokój gościnny, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1 msc. post. / 1 mieszkanie, dla obiektów usługowych typu hotele i pensjonaty 1 msc. post./ pokój hotelowy, oraz dodatkowo msc. postojowe dla pracowników obsługi, dla obiektów handlowo-usługowych ok. 2 msc. Post. / 100 m kw. Pow. użytkowej.

2. UZASADNIENIE SPORZĄDZENIA PROJEKTU PLANU (ZGODNIE Z ART. 15 UST.1 PKT 1 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM).

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W planie spełniono wymagania poprzez ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy i gabarytów obiektów, wymagań dotyczących materiałów i kolorystyki dla elewacji i dachów budynków oraz zasad usytuowania budynków na działkach budowlanych.

Ustalenia te są zgodne z zasadami ochrony walorów historycznych i kulturowych.

2.2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju uwzględniono poprzez:

- możliwość rozwoju społeczno-gospodarczego i realizacji zabudowy mieszkaniowej w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub zabudowę usługową (tereny o symbolu MNW-MNB-U, MNW-U, U),
- ustalenie zasad ochrony środowiska przyrodniczego,
- ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- ustalenie zachowania równowagi środowiska poprzez wymóg zachowania minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i zachowanie terenów zieleni urządzonej.

2.3. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Obszar objęty planem jest zabudowany budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, budynkami usługowymi budynkami o funkcji mieszanej. Są to budynki: dwukondygnacyjne (druga kondygnacja w poddaszu), dachy dwuspadowe o kącie nachylenia ok. 40 stopni,

budynki dwukondygnacyjne z dachem płaskim, sporadycznie występują budynki trzykondygnacyjne i jednokondygnacyjne.

Dla nowych budynków mieszkalnych i usługowych ustalono lokalizację budynków dwukondygnacyjnych (druga kondygnacja w poddaszu), dachy dwuspadowe o kącie nachylenia ok. 45 stopni. Dla obiektów towarzyszących ustalono lokalizację obiektów jedno lub dwukondygnacyjnych (druga kondygnacja w poddaszu), dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45 stopni. Dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,50 m od tej granicy. Ustalone zasady zapewniają ochronę walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Północny fragment obszaru objętego planem położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego „Lasy Nadmorskie w Kuźnicy” (kod krajobrazu 22-313.52-1).

Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu zostały uwzględnione następująco:

- zachowanie istniejących terenów zieleni urządzonej,
- wprowadzenie do uchwały następujących ustaleń:
 - stosowania do kształtowania terenów zieleni stosowanie gatunków rodzimych,
 - dostosowania skali nowych budynków usługowych do charakteru miejsca i sąsiedztwa,
 - dotyczących form architektonicznych budynków, kolorystyki elewacji i pokryć dachowych zgodnych z tradycją miejsca, z uwzględnieniem współczesnych materiałów i technologii,
 - zachowanie istniejących drzew.

2.4. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie dla realizowanych inwestycji zakazów, nakazów i ograniczeń w realizacji inwestycji w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych.

Obszar objęty planem położony jest w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

Pomiędzy działkami zabudowanymi występują grunty rolne klasy RV i RVI.

W planie przeznacza się te grunty na cele nierolnicze.

2.5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Obszar objęty planem wpisany jest w całości do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego jako zespół ruralistyczny Jastarni - dawna osada rybacka Bór, częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej: konserwacji i restauracji urbanistycznej oraz w strefie ochrony archeologicznej oraz częściowo w granicach otoczenia zespołu ruralistycznego Jastarni – dla terenów ustalono zasady ochrony.

W obszarze objętym planem występuje 1 budynek wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego oraz kapliczka i liczne budynki ujęte w Wojewódzkiej i w Gminnej Ewidencji Zabytków – dla obiektów ustalono zasady ochrony.

W obszarze objętym planem wskazuje się jeden obiekt zabytkowy do ochrony ustaleniami planu -piwniczkę za budynkiem ul. Rybacka 2.

W obszarze objętym planem występują drogi o przebiegu historycznym, dla których ustalono zasady ochrony.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240).

Wymagania w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, spełniono poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących:

- warunków lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi;
- zasad ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi;
- zasad zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, odprowadzenia ścieków i wód opadowych,
- uwzględnienia przy planowaniu sieci wodociągowej odpowiedniej ilości wody do celów przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

W obszarze objętym planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1% - raz na 100 lat - informacje o tych obszarach zawarto w projekcie planu i ograniczeniach zawarto w projekcie planu.

W obszarze objętym planem występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% - raz na 500 lat – informację podano informacyjnie w projekcie planu.

Wymagania wynikające z potrzeb osób niepełnosprawnych spełniono poprzez ustalenie wymogu zabezpieczenia na parkingach dla usług miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według ustalonych wskaźników.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Obszar objęty planem posiada walory ekonomiczne wynikające z położenia w centrum miasta Jastarni, od strony południowej przylega do basenu portowego i portu jachtowego, w odległości ok. 70 m od kompleksu leśnego i ok. 350m od brzeg morza.

Obszar ten ma duże walory ekonomiczne wynikające z położenia. Jednak walory ekonomiczne przestrzeni zostały podporządkowane wartościom środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego.

2.7. Prawo własności.

W obszarze objętym planem występują działki stanowiące własność osób fizycznych (działki zabudowane i niezabudowane), własność Gminy Jastarnia (działki drogowe, działki zabudowa i niezabudowane, Skarbu Państwa (działki zabudowane i niezabudowane). Dla działek stanowiących własność osób fizycznych prawo własności uwzględniono poprzez zachowanie obecnych funkcji.

Dla działek stanowiących własność Gminy Jastarnia i Skarbu Państwa ustalono funkcje drogowe, zieleni urządzonej lub mieszkaniowo-usługowe.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby uwzględniono poprzez wprowadzenie ustaleń o występującej wzdłuż ul. A.Mickiewicza infrastrukturze telekomunikacyjnej MON i wymaganiach dla inwestycji prowadzonych w jej sąsiedztwie – inwestycje w tym rejonie wymagają uzyskania opinii Regionalnego Centrum Informatyki w Gdyni.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Zgodnie z pismem Urzędu Marszałkowskiego znak DRRP-G.7637.3267.2024 z dnia 07.01.2025 r., na obszarze gminy Jastarnia w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego nie zostały zlokalizowane inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będące zadaniami samorządu województwa.

Na obszarze gminy Jastarnia przewiduje się inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niebędące zadaniami samorządu województwa. Obszaru objętego planem dotyczą inwestycje wymienione w piśmie.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu dopuszcza możliwość realizacji, w tym przebudowy, rozbudowy, likwidacji i budowy infrastruktury sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

2.11. Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu ustala zasady zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej oraz wymóg uwzględnienia przy planowaniu sieci wodociągowej odpowiedniej ilości wody do celów przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.12. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

W obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które mogą spowodować poważne awarie, zagrażające zdrowiu ludzi i środowisku, zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powodującą szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska.

2.13. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – nie dotyczy, działki rolne przeznacza się na cele nierolnicze.

2.14. Interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W okresie przeprowadzenia konsultacji publicznych złożono/nie złożono wniosków ani uwag.

W projekcie planu uwzględniono interes publiczny poprzez wydzielenie dróg wewnętrznych i publicznych, ustalenie ograniczeń obowiązujących wzdłuż terenu klejowego, dopuszczenie we wszystkich terenach realizacji infrastruktury technicznej. Nie było uzasadnienia do sporządzenia do projektu planu analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

2.16. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Wymagania ładu przestrzennego opisano w pkt 2.1 ochronę walorów przyrodniczych

opisano w pkt 2.4.

3. ZAPEWNIENIE UDZIAŁU SPOŁECZEŃSTWA W PRACACH NAD SPORZĄDZANIEM AKTÓW PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM PRZY UŻYCIU ŚRODKÓW KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ ORAZ ZACHOWANIE JAWNOŚCI I PRZEJRZYSTOŚCI PROCEDUR PLANISTYCZNYCH.

1) Ogłoszenie Burmistrza Jastarni o podjęciu przez Radę Miejską Jastarni uchwały nr VI/44/2024 z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Jastarnia w rejonie ul. Portowej, Sychty i Mickiewicza, pismo znak z dnia..... r., opublikowane:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Jastarnia,
- publikacja na stronie internetowej: oraz na stronie podmiotowej urzędu gminy Jastarnia:
- w prasie: Dziennik Bałtycki z dnia

2) Obwieszczenie i ogłoszenie o przeprowadzenie konsultacji społecznych opublikowane:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Jastarnia,
- publikacja na stronie internetowej: oraz na stronie podmiotowej urzędu gminy Jastarnia:
- w prasie: Dziennik Bałtycki z dnia

3) Udostępnienie w okresie przeprowadzenia konsultacji społecznych projektu miejscowego planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- w siedzibie Urzędu Gminy,
- na stronach internetowych podanych powyżej.

4. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2, ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA.

„ Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jastarnia w latach 2017 – 2021”, uchwalona Została uchwałą Rady Miejskiej Jastarni nr LXIII/583/2023 Rady Miejskiej Jastarni z dnia 27 kwietnia 2023 r. W Analizie zawarto wnioski dotyczące: sporządzenie MPZP dla rejonu Jastarnia Bór i otoczenia, obejmującego obszar historycznej zabudowy – w celu ustalenia regulacji planistycznych dla ochrony zabytkowego obszaru, zmiany MPZP dla fragmentu m. Jastarni w rejonie wschodniej części ul. Mickiewicza, uchwalonego uchwałą nr XI/103/2019 z dnia 25.07.2019 (MPZP 019) – dla działek nr 241, 17/6, 17/7, 17/8 – w celu realizacji złożonego wniosku.

Projekt planu spełnia ww. kryteria.

5. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY.

Realizacja ustaleń planu miejscowego gmina spowoduje dochody z tytułu:

- podatków od obiektów i terenów budowlanych,
- opłaty planistycznej wynikającej ze sprzedaży działek,

- podziału terenu na działki budowlane.

Uchwalenie planu nie będzie skutkowało koniecznością realizacji przez gminę Jastarnia inwestycji celu publicznego z infrastruktury technicznej – teren jest wyposażony w sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej.

Uchwalenie planu będzie skutkowało wymogiem wykupu działek stanowiących własność osób fizycznych na cele publiczne –drogi publicznej, w celu uregulowania stanu faktycznego i formalnego działek oraz i zieleni urządzonej z terenem komunikacji pieszej i infrastruktury technicznej.