

# **PLAN OGÓLNY GMINY JASTARNIA**

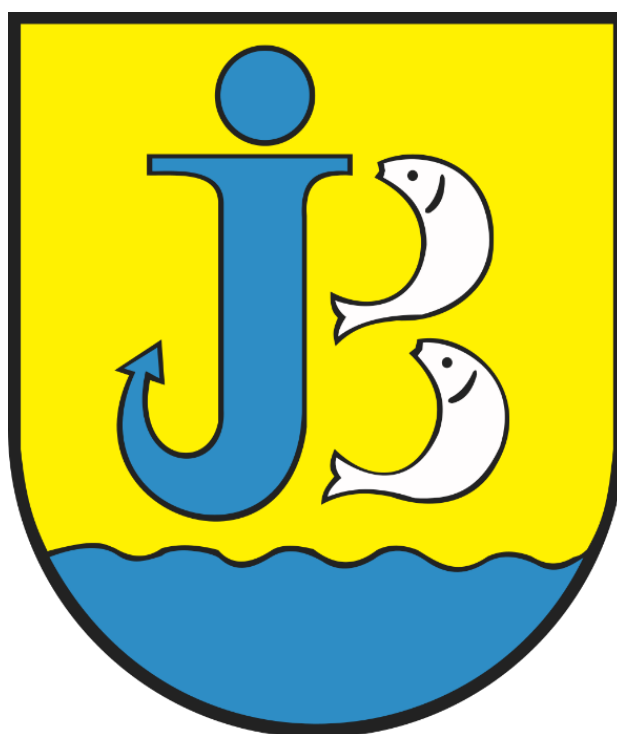
## **UZASADNIENIE**

### **1.CZĘŚĆ TEKSTOWA**

### **2.CZĘŚĆ GRAFICZNA**

**RYSUNEK NR 1. Plan ogólny gminy Jastarnia. Strefy planistyczne.  
Skala 1:5 000**

**RYSUNEK NR 2. Plan ogólny gminy Jastarnia. Strefy planistyczne i  
uwarunkowania.  
Skala 1:5 000**



*Jastarnia czerwiec 2026 r.*

**WYKONAWCA:**

**Pracownia Architektury STUDIOPROJEKT**

**Jakub Sieniawski, 83 010 Rotmanka, ul. Leśna 40**

**ZESPOŁ AUTORSKI:**

mgr inż. arch. Jakub Sieniawski – uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – główny projektant.

mgr inż. arch. Gabriela Sieniawska – uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – projektant.

Mgr inż. arch. Agnieszka Janowska - uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – projektant.

mgr Bogusław Grechuta – biegły Wojewody pomorskiego nr 042 w zakresie sporządzania ocen oddziaływania na środowisko – opracowanie ekofizjograficzne, prognoza oddziaływania na środowisko.

## SPIS TREŚCI

|                                                                                                                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE .....                                                                                                                                                                                                         | 6  |
| WYKAZ TABEL .....                                                                                                                                                                                                                | 6  |
| WYKAZ RYSUNKÓW .....                                                                                                                                                                                                             | 7  |
| I. WSTĘP .....                                                                                                                                                                                                                   | 7  |
| I. 1. Przedmiot opracowania.....                                                                                                                                                                                                 | 7  |
| I.2. Podstawa formalno - prawna opracowania .....                                                                                                                                                                                | 8  |
| I.3. Zawartość planu ogólnego .....                                                                                                                                                                                              | 8  |
| I. 4. Tryb formalno -prawny sporządzenia planu ogólnego .....                                                                                                                                                                    | 9  |
| II. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY JASTARNIA .....                                                                                                                                                                                 | 9  |
| II. 1. Położenie, powiązania funkcjonalno- przestrzenne.....                                                                                                                                                                     | 9  |
| II. 2. Użytkowanie gruntów, funkcje, zagospodarowanie.....                                                                                                                                                                       | 10 |
| II. 3. Demografia, warunki zamieszkania.....                                                                                                                                                                                     | 11 |
| II.4.Komuniakcja.....                                                                                                                                                                                                            | 11 |
| II.5. Infrastruktura techniczna .....                                                                                                                                                                                            | 11 |
| III. PRZYZCZYNY WYZNACZENIA W PLANIE OGÓLNYM STREF PLANISTYCZNYCH, OBSZARÓW<br>UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY, OBSZARÓW ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ, GMINNYCH STANDARDÓW<br>URBANISTYCZNYCH.....                                               | 12 |
| III.1. Obliczenia, potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 .....                                                                                                                               | 12 |
| III.1.1. Podstawa formalno- prawna obliczeń.....                                                                                                                                                                                 | 12 |
| III.1.2.Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. ....                                                                                                                                                           | 12 |
| III.2.Przyczyny wyznaczenia w planie ogólnym stref planistycznych w granicach określonych w planie<br>ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d<br>ust. 1 albo 3..... | 14 |
| III.2.1. Zasady wyznaczenia stref planistycznych w gminie Jastarnia .....                                                                                                                                                        | 14 |
| III.2.2. Opis i uzasadnienie wyznaczenia stref planistycznych .....                                                                                                                                                              | 14 |
| 1) SW - strefa wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.....                                                                                                                                                        | 14 |
| 2) SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.....                                                                                                                                                         | 15 |
| 3) SU - strefa usługowa.....                                                                                                                                                                                                     | 15 |
| 4) SI - strefa infrastrukturalna.....                                                                                                                                                                                            | 15 |
| 5) SN – strefa zieleni i rekreacji.....                                                                                                                                                                                          | 16 |
| 6) SC – strefa cmentarzy.....                                                                                                                                                                                                    | 17 |
| 7) SO – strefa otwarta .....                                                                                                                                                                                                     | 17 |

|                                                                                                                                                                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 8) SK – strefa komunikacyjna.....                                                                                                                                                                                                        | 18 |
| III.3. Przyczyny i uzasadnienie wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy .....                                                                                                                                                         | 18 |
| III.4. Przyczyny i uzasadnienie wy obszarów zabudowy śródmiejskiej.....                                                                                                                                                                  | 19 |
| III.5. Uzasadnienie ustalenia gminnego katalogu standardów urbanistycznych. ....                                                                                                                                                         | 21 |
| III.5.1. Uzasadnienie ustalenia gminnego katalogu standardów urbanistycznych .....                                                                                                                                                       | 21 |
| III.5.2. Gminny katalog standardów urbanistycznych .....                                                                                                                                                                                 | 21 |
| 1) SW - strefa wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.....                                                                                                                                                                | 21 |
| 2) SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.....                                                                                                                                                                 | 22 |
| 3) SU -strefa usługowa.....                                                                                                                                                                                                              | 22 |
| 4) SI – strefa infrastrukturalna .....                                                                                                                                                                                                   | 23 |
| 5) SN - strefa zieleni i rekreacji .....                                                                                                                                                                                                 | 23 |
| 6)SC-strefa cmentarzy .....                                                                                                                                                                                                              | 24 |
| 7) SO - strefa otwarta .....                                                                                                                                                                                                             | 24 |
| 8)SK - strefa komunikacyjna .....                                                                                                                                                                                                        | 25 |
| IV. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13b USTAWY O<br>PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.....                                                                                                             | 25 |
| IV.1. Wstęp.....                                                                                                                                                                                                                         | 25 |
| IV. 2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy.....                                                                                                                                                              | 26 |
| IV.3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego .....                                                                                                                                                      | 27 |
| IV.4. Obszary i obiekty chronione.....                                                                                                                                                                                                   | 28 |
| IV.4.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny. ....                                                                                                                                                                                    | 28 |
| IV.4.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią. ....                                                                                                                                                                                   | 32 |
| IV.4.3. Obszary gruntów zmeliorowanych. ....                                                                                                                                                                                             | 33 |
| IV.4.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi. ....                                                                                                                                                                                    | 34 |
| IV.4.5. Strefy ochronne ujęć wody.....                                                                                                                                                                                                   | 34 |
| IV.4.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych. ....                                                                                                                                                                               | 34 |
| IV.4.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi. ....                                                                                                                                                              | 34 |
| IV.4.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i<br>podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....                                                                                           | 34 |
| 1). Złoża kopalin.....                                                                                                                                                                                                                   | 34 |
| 2) Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla. ....                                                                                                                                                                               | 35 |
| 3) Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji. ....                                                                                                                                                                                    | 35 |
| IV.4.9. Obszary uzdrowisk oraz ochrony uzdrowiskowej.....                                                                                                                                                                                | 35 |
| IV.4.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie<br>zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra<br>kultury współczesnej. .... | 35 |

|                                                                                                                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| IV.4.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne. ....                                                                                                                          | 36 |
| IV.4.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne. ....                                                                                                                                  | 37 |
| IV.4.13. Obszary ograniczonego użytkowania ....                                                                                                                                        | 37 |
| IV.4.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. ....                                                                                            | 37 |
| IV.4.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji. ....                                                                                                                            | 37 |
| IV.4.16. Obszary ciche w aglomeracji i obszary ciche poza aglomeracją. ....                                                                                                            | 37 |
| IV.4.17. Grunty rolne stanowiące użytki klas I-III oraz grunty leśne. ....                                                                                                             | 38 |
| IV.4.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. ....                                                                                           | 40 |
| IV.4.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego. ....                                                                                                      | 40 |
| IV.5. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu. .... | 41 |
| IV.5.1. Infrastruktura społeczna. ....                                                                                                                                                 | 41 |
| IV.5.2. Infrastruktura transportowa ....                                                                                                                                               | 42 |
| 4) ....                                                                                                                                                                                | 45 |
| IV.5.3. Infrastruktura techniczna. ....                                                                                                                                                | 45 |
| IV.6. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE. ....                                                                                        | 47 |
| IV.6.1. Wstęp. ....                                                                                                                                                                    | 47 |
| IV.6.2. Wykaz i charakterystyka krajobrazów priorytetowych w gminie Jastarnia. ....                                                                                                    | 48 |
| 1) Wykaz krajobrazów priorytetowych ....                                                                                                                                               | 48 |
| 2) Krajobraz priorytetowy Lasy nadmorskie w rejonie Kuźnicy, kod krajobrazu 22-313.52-1 ....                                                                                           | 49 |
| TABELA NR 9. PLAN OGÓLNY GMINY JASTARNIA ....                                                                                                                                          | 51 |
| 3) Krajobraz priorytetowy Plaże i wydmy Mierzei Helskiej, kod krajobrazu 22-313.52-9 ....                                                                                              | 60 |
| TABELA NR 10. PLAN OGÓLNY GMINY JASTARNIA ....                                                                                                                                         | 62 |
| 4) Krajobraz priorytetowy - Lasy nadmorskie w rejonie Helu, kod krajobrazu 22-313.52-11 ....                                                                                           | 66 |
| .....                                                                                                                                                                                  | 66 |
| Tabela nr 11. PLAN OGÓLNY GMINY JASTARNIA. ....                                                                                                                                        | 67 |
| IV.6.3. Wykaz obszarów, które powinny zostać objęte formą ochrony przyrody lub formą ochrony zabytków ....                                                                             | 72 |
| IV.6.4. Pozostałe jednostki krajobrazowe. ....                                                                                                                                         | 73 |
| IV.7. ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ ....                                                                                                                                            | 74 |
| IV.7.1. Cel opracowania i podstawa formalno-prawna opracowania. ....                                                                                                                   | 74 |
| IV.7.2. Analiza warunków życia i standardów urbanistycznych. ....                                                                                                                      | 74 |
| IV.7.3. Prognoza demograficzna. ....                                                                                                                                                   | 75 |
| IV.7.4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę. ....                                                                                                                                         | 76 |

|                                                                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| IV.7.5. Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę w liczbie osób. ....                                                   | 77 |
| IV.7.6. Chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową.....              | 78 |
| IV.7.7. Porównanie chłonności terenów i zapotrzebowania na nowe tereny umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej..... | 80 |
| V. UWARUNKOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNE.....                                                                                    | 81 |
| V.1. Uwarunkowania i ograniczenia prawne.....                                                                              | 81 |
| V.2. Uwarunkowania i ograniczenia ekofizjograficzne.....                                                                   | 81 |
| V.3. Program ochrony środowiska dla Gminy Jastarnia na lata 2021-2025. ....                                                | 82 |
| V.4. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030. ....                                               | 82 |
| V.5. Plan zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza .....                                           | 83 |
| terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej.....                                                                        | 83 |
| V.6. Plan przeciwdziałania skutkom suszy. ....                                                                             | 84 |

## MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.),
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2021 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wrysów, określa sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę
3. Dane Starostwa Powiatowego w Pucku: Gminne zbiorcze zestawienie danych dotyczących gruntów wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 r.: dla obszaru miasta i dla obszaru wsi, według form użytkowania i grup rejestrowych.
4. Plan zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego, przyjęty przez Sejmik Województwa Pomorskiego Uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r
5. Opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb projektu planu ogólnego gminy, opracował mgr Bogusław Grechuta, maj 2025 r.

## WYKAZ TABEL

TABELA NR 1. Gmina Jastarnia, Gminny katalog standardów urbanistycznych

SW– STRFEA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

TABELA NR 2. Gmina Jastarnia, gminny katalog standardów urbanistycznych, SJ– STRFEA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

TABELA NR 3. Gmina Jastarnia, gminny katalog standardów urbanistycznych, SU– STREFA USŁUGOWA

TABELA NR 4. Gmina Jastarnia, gminny katalog standardów urbanistycznych, SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA

TABELA NR 5. Gmina Jastarnia, gminny katalog standardów urbanistycznych, SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI

TABELA NR 6. Gmina Jastarnia, gminny katalog standardów urbanistycznych, SC - STREFA CMENTRZY

TABELA NR 7. Gmina Jastarnia, gminny katalog standardów urbanistycznych, SO - STREFA OTWARTA

TABELA NR 8. Gmina Jastarnia, gminny katalog standardów urbanistycznych, SK - STREFA KOMUNIKACYJNA

TABELA NR 9. PLAN OGÓLNY GMINY JASTARNA. KARTA KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO NR 22-313.52-1 LASY NADMORSKIE W KUŹNICY. REKOMENDACJE I WNIOSKI DO POZIOMU LOKALNEGO.

TABELA NR 10. PLAN OGÓLNY GMINY JASTARNIA. KARTA KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO NR 22-313.52-9  
PLAŻE I WYDMY MIERZEI HELSKIEJ . REKOMENDACJE I WNIOSKI DO POZIOMU LOKALNEGO. WYKAZ TABELA NR  
TABELA NR 11. PLAN OGÓLNY GMINY JASTARNIA. KARTA KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO NR 22-313.52-11  
LASY NADMORSKIE W REJONIE HELU . REKOMENDACJE I WNIOSKI DO POZIOMU LOKALNEGO.  
TABELA NR 12. WYKAZ OBSZARÓW, KTÓRE POWINNY ZOSTAĆ OBJĘTE FORMĄ OCHRONY PRZYRODY LUB  
FORMĄ OCHRONY ZABYTKÓW W GMINIE JASTARNIA  
TABELA NR 13. GMINA JASTARNIA. POZOSTAŁE JEDNOSTKI KRAJOBRAZOWE.  
TABELA NR 14. LICZBA MIESZKAŃCÓW GMINY JASTARNIA  
TABELA NR 15. WARUNKI MIESZKANIOWE W GMINIE JASTARNIA

## **WYKAZ RYSUNKÓW**

Rysunek nr 1. Położenie gminy Jastarnia w regionie.

Rysunek nr 2. Jastarnia. Obszary uzupełnienia zabudowy.

Rysunek nr 3. Jastarnia. Obszary zabudowy śródmiejskiej.

Rysunek nr 3A. Kuźnica. Obszary zabudowy śródmiejskiej.

Rysunek nr 4. Lokalizacja krajobrazów priorytetowych w gminie Jastarnia Rysunek nr 3. Krajobraz priorytetowy w gminie Jastarnia - Lasy nadmorskie w rejonie Kuźnicy, kod krajobrazu 22-313.52-1

Rysunek nr 5. Krajobraz priorytetowy w gminie Jastarnia - Lasy nadmorskie w rejonie Kuźnicy, kod krajobrazu 22-313.52-1

Rysunek nr 6. Krajobraz priorytetowy w gminie Jastarnia – Plaże i wydmy Mierzei Helkiej, kod krajobrazu 22-313.52-9

Rysunek nr 7. Krajobraz priorytetowy w gminie Jastarnia – Lasy nadmorskie w rejonie Helu, kod krajobrazu 22-313.52-11

## **I. WSTĘP**

### **I. 1. Przedmiot opracowania.**

Przedmiotem opracowania jest plan ogólny Gminy Jastarnia, sporządzony na podstawie uchwały nr VI/43/2024 Rady Miejskiej Jastarni z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Jastarnia. Granice opracowania planu ogólnego stanowią granice administracyjne gminy Jastarnia z wyłączeniem wód morskich.

Wymóg sporządzenia planu ogólnego gminy wynika z obowiązku nałożonego na gminy w art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w dniu wejścia w życie planu ogólnego – najpóźniej w dniu 31

grudnia 2025 r. traci moc studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastarni uchwalone uchwałą Rady Miasta Jastarni nr XXXI/193/2005 z dnia 28 października 2005 r.

## **I.2. Podstawa formalno - prawna opracowania**

Plan ogólny sporządzono z uwzględnieniem wymagań zawartych w:

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) - przepisy art. 13a–13e oraz 13g – 13j ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.);
- 3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729);
- 4) Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.).

## **I.3. Zawartość planu ogólnego**

Zgodnie z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.), plan ogólny gminy Jastarnia określa:

- strefy planistyczne, w tym: profil funkcjonalny - podstawowy danej strefy planistycznej, dla wybranych stref również profil dodatkowy,
- gminne standardy urbanistyczne, to jest wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,
- obszary zabudowy śródmiejskiej.

Plan ogólny sporządzony został w postaci danych przestrzennych, które zawierają:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych,
- lokalizację przestrzenną granic zabudowy śródmiejskiej,
- lokalizację przestrzenną obszarów uzupełnienia zabudowy

Uzasadnienie do planu ogólnego składa się z części tekstowej i graficznej.

Zgodnie z art. 13h ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.), część tekstowa uzasadnienia zawiera wyjaśnienie:

- przyczyn wyznaczenia stref planistycznych,
- przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1, to jest z uwzględnieniem obszarów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym,
- sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy.

**Część graficzna uzasadnienia została sporządzona w postaci rysunków w skali 1:5 000:**

Rysunek nr 1. Plan ogólny gminy Jastarnia. Strefy planistyczne.

Rysunek nr 2. Plan ogólny gminy Jastarnia. Uwarunkowania.

Część graficzną uzasadnienia stanowi prezentacja graficzna:

- danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1,
- granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne,
- obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- innych obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania.

#### **I. 4. Tryb formalno -prawny sporządzenia planu ogólnego**

Tryb formalno-prawny sporządzenia planu ogólnego obejmował:

- 1) podjęcie przez Radę Miejską Jastarni uchwały nr VI/43/2024 z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Jastarnia,
- 2) Ogłoszenie Burmistrza Jastarni o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Jastarnia i prognozy oddziaływania na środowisko - pismo znak RGNIPP.1.2025.AK z dnia 13.02.2025 r, które opublikowano:
  - na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy, publikacja w dniu 14.02.2025 r.
  - na stronie internetowej <http://jastarnia.pl>, publikacja w dniu 14.02. 2025 r.
  - na stronie internetowej <http://bip.jastarnia.pl>, publikacja w dniu 13.02.2025 r
  - w prasie Dziennik Bałtycki , publikacja w dniu 17.02.2025 r.
- 3) Zawiadomienie Burmistrza Jastarni o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Jastarnia i prognozy oddziaływania na środowisko - pismo znak RGNIPP.1.2025.AK z dnia 13.02.2025 , przesłane do instytucji i organów.
- 4) Ogłoszenie Burmistrza Jastarni o sporządzeniu projektu planu ogólnego gminy Jastarnia i prognozy oddziaływania na środowisko, pismo z dnia 17.12.2025 r. oraz opublikowanie projektu planu ogólnego skierowanego do opiniowania i uzgodnień na stronie internetowej na stronie internetowej <http://bip.jastarnia.pl>, publikacja w dniu 13.02.2025 r
- 5) Ogłoszenie Burmistrza Jastarni o przystąpieniu do konsultacji społecznych projektu planu ogólnego gminy Jastarnia , które opublikowano:
  - na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy, publikacja w dniu 14.02.2025 r.
  - na stronie internetowej <http://jastarnia.pl>, publikacja w dniu 14.02. 2025 r.
  - na stronie internetowej <http://bip.jastarnia.pl>, publikacja w dniu 13.02.2025 r
  - w prasie Dziennik Bałtycki , publikacja w dniu 17.02.2025 r.
  - udostępnienie projektu planu ogólnego do wglądu w Urzędzie Gminy Jastarnia, pokój nr.

## **II. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY JASTARNIA**

### **II. 1. Położenie, powiązania funkcjonalno- przestrzenne.**

Gmina Jastarnia jest gminą miejsko – wiejską, w skład której wchodzi miasto Jastarnia i obszar wiejski obejmujący miejscowość Kuźnic i miejscowość Jurata. Gmina Jastarnia położona jest w środkowej części Półwyspu Helskiego, w powiecie Puckim, w województwie pomorskim.

Gmina Jastarnia graniczy:

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

Gmina obejmuje swym zasięgiem połowę długości Półwyspu Helskiego.



*Rysunek nr 1. Położenie gminy Jastarnia w regionie.*

## **II. 2. Użytkowanie gruntów, funkcje, zagospodarowanie.**

<sup>1</sup>Powierzchnia gminy wynosi 1003 ha, w tym grunty lądowe zajmują powierzchnię ok. 787 ha, wody morskie wewnętrzne (Wm) ok. 216 ha – wody morskie wewnętrzne są wyłączone z granic opracowania planu ogólnego.

Na obszarze Gminy Jastarnia największą powierzchnię (w odniesieniu do powierzchni lądowej) zajmują lasy – 306 ha, co stanowi 38,89 % powierzchni lądowej gminy (w mieście 119 ha, w gminie 187ha). Lasy Skarbu Państwa zajmują powierzchnię 273 ha. Lasy te Zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr 133 z dnia 09.05.1995 r. w całości uznane zostały za lasy glebochronne.

Grunty zabudowane i zurbanizowane zajmują w gminie Jastarnia powierzchnię ok. 154 ha, co stanowi ok. 20 % powierzchni ogólnej gminy. W tej powierzchni poszczególne tereny zajmują:

- tereny mieszkaniowe – 66 ha (ok. 33%),
- drogi – 48 ha (ok. 6 %),
- tereny kolejowe - 22 ha (ok. 2,8 %),
- tereny rekreacyjno – wypoczynkowe – 9 ha (1,14%).

W porównaniu z rokiem 2017 powierzchnia gruntów zabudowanych i zurbanizowanych zwiększyła się o ok. 5 ha, Gęstość zaludnienia wynosi 515,4 os/ha.

MIASTO JASTARNIA stanowi ośrodek miejski i siedzibę władz gminy. 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.

JASTARNIA położona jest w strefie funkcjonalnej obszaru metropolitalnego, stanowi ośrodek krystalizujący sieć osadniczą położony poza ośrodkami najsilniejszymi, o cechach:

- ośrodek wyposażony w usługi podstawowe,
- ośrodek o potencjale do rozwoju turystyki aktywnej (jachtowej), zdrowotnej
- rozwoju usług turystycznych,
- bogatym dziedzictwie kulturowym o znaczeniu krajowym.

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

---

<sup>1</sup> Dane Starostwa Powiatowego w Pucku na dzień 31.12.2024 r.

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 (port jachtowy). Na obszarze miasta znajdują się dwie morskie 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, lotnisko nie jest wpisane do ewidencji lądowisk ULC.

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

W sezonie letnim w Juracie funkcjonuje jedno strzeżone kąpielisko nadmorskie. W ostatnich latach nastąpił tu intensywny rozwój zabudowy mieszkaniowej, hoteli pensjonatów o wysokim standardzie architektury i wyposażenia.

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 znajdują się dwie przystanie rybackie i jedno strzeżone kąpielisko nadmorskie.

### **II. 3. Demografia, warunki zamieszkania<sup>2</sup>.**

Według stanu na dzień 31.12.2024 r. liczba mieszkańców gminy Jastarnia wyniosła 3 447 osób.

Od roku 2013 liczba ludności w gminie Jastarnia systematycznie maleje i zmniejszyła się o 427 osób, spada również przyrost naturalny (z +23 do -24), ale zmniejszyło się saldo migracji wewnętrznych (z -9 do -17).

W roku 2023 warunki zamieszkania w porównaniu z rokiem 2013 poprawiły się: wzrosła powierzchnia użytkowa jednego mieszkania na osobę z 45,10 m<sup>2</sup> do 47,90 m<sup>2</sup>.

Zmniejszył się poziom przedsiębiorczości – według rejestru REGON liczba podmiotów gospodarczych od roku 2013 do roku 2023 zmniejszyła się 353.

### **II.4. Komunikacja**

Wzdłuż Półwyspu Helskiego - w tym przez gminę Jastarnia przechodzi droga wojewódzka nr 226 Reda – Puck – Władysławowo – Hel oraz drugorzędna linia kolejowa znaczenia państwowego nr 213 Reda – Hel z przystankami: Kuźnica, Jastarnia Wczasy, Jastarnia, Jurata. Wzdłuż drogi wojewódzkiej przechodzi regionalna trasa rowerowa prowadząca wzdłuż całego Półwyspu Helskiego, na obszarze Gminy Jastarnia ścieżki rowerowa ma długość 17 km. W celu poprawy przepustowości linii kolejowej nr 213 w sezonie letnim, PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. rozważa modernizację tej linii obejmującą: budowę mijanek lub dobudowę drugiego toru lub elektryfikacja linii oraz budowa nowych przystanków: Kuźnica Wschód, Jastarnia Wschód<sup>3</sup>.

### **II.5. Infrastruktura techniczna**

Zaopatrzenie w wodę miejscowości Jastarnia, Kuźnica i Jurata odbywają 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.

W zakresie odprowadzenia ścieków gmina miejska Jastarnia należy do Aglomeracji Jastarnia z oczyszczalnią ścieków w

---

<sup>2</sup> Informacje ze strony <https://www.polskawliczbach.pl/Jastarnia>

<sup>3</sup> <https://www.nakolei.pl/50-par-pociagow-na-trasie-reda-hel-plk-czekaja-na-decyzje-co-do-rozbudowy-lk-nr-213/>

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 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. Do Kuźnicy, Jastarni i Juraty 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.

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

### **III. PRZYCZYNY WYZNACZENIA W PLANIE OGÓLNYM STREF PLANISTYCZNYCH, OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY, OBSZARÓW ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ, GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH.**

#### **III.1. Obliczenia, potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3**

##### **III.1.1. Podstawa formalno- prawna obliczeń.**

Art. 13d. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. *Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.*
2. *W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.*

Art. 13c ust. 2 pkt 1-3 dotyczy stref:

- 1) *strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;*
- 2) *strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;*
- 3) *strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.*

##### **III.1.2. Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.**

Obliczenie zapotrzebowania wyrażone w liczbie osób.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę (ZAP) obliczono według wzorów:

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0 : P_{20})$$

$$WI \ P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 3 \times 47,90 - 2 \times 45,10 = 143,70 - 90,20 = 53,50 \text{ m}^2/\text{osobę}.$$

$$WII. \ P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 2 \times 47,90 - 33,90 = 61,90 \text{ m}^2/\text{osobę}.$$

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0 : P_{20})$$

$$ZAP = 2\ 652 - (166\ 999 : 53,50) = 2\ 625 - 3\ 121 = -\ 496 \text{ osoby}.$$

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

**ZAP min =  $552 \times 0,7 = - 386$  osób**

**ZAP max =  $187 \times 1,3 = - 717$  osób.**

Zatem suma chłonności terenów dla zabudowy mieszkaniowej winna znaleźć się w przedziale:

**ZAPmin = - 386 osób**

**a**

**ZAPmax = - 717 osób**

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2021 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wrysów, określa sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę, paragraf 3, ust. 9:

9. W przypadku, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż:

2) 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500;

Według danych GUS na dzień 31 grudnia 2024 r. liczba mieszkańców gminy Jastarnia wynosiła 3 447 osób, a więc mieści się w przedziale 2000 – 5000, a zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi mniej niż 500, zastosowanie ma ust.

9 pkt 2, można więc przyjąć, że zapotrzebowanie **wynosi 500 osób.**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Jastarnia</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>500 osób</b> |
| Chłonność terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniową i usługową wynosi = 14,12 ha. Przyjęto, że pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną będzie przeznaczonych 50% tych terenów, to jest ok. <b>7,06 ha. W przeliczeniu na liczbę osób</b> , przy wskaźniku 47,7 os/ha (jak w planach miejscowych) daje to chłonność 331 osób. | <b>338 osób</b> |
| Zapotrzebowanie wg osób                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 162 osoby       |

Szczegółowe obliczenia podano w rozdz. IV.7.

W planie ogólnym gminy Jastarnia można wyznaczyć tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o chłonności 169 osób.

Przeliczenie zapotrzebowania na powierzchnię terenu.

Przyjęto wskaźnik taki jak w planach miejscowych, t.j 47,7 os/ha,

**Zapotrzebowanie na tereny wynosi:  $169 : 47,7 = 3,54$  ha terenu netto.**

Obszar lądowy gminy Jastarnia jest w znacznej części zajmują lasy i podmokłe – torfowe łąki, pozostałą część zajmują tereny zainwestowane i położone pomiędzy nimi tereny niezainwestowane, dla których w większości obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

**Na podstawie analizy terenów zainwestowanych i niezainwestowanych w obszarze nie objętym planami miejscowymi, uwarunkowań przyrodniczych i kulturowych ustalono, że w gminie Jastarnia nie ma możliwości wskazania dla zabudowy mieszkaniowej innych terenów niż w planach miejscowych i w lukach w zabudowie – nie ma możliwości uwzględnienia faktycznego zapotrzebowanie terenów na zabudowę mieszkaniową.**

|                                                                                                                                       |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Powierzchnia terenów niezabudowanych pomiędzy istniejącą zabudową – luk w zabudowie w obszarach uzupełnienia zabudowy wynosi 1,26 ha. | 60 osób |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|

**III.2.Przyczyny wyznaczenia w planie ogólnym stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3.**

### **III.2.1. Zasady wyznaczenia stref planistycznych w gminie Jastarnia**

Wyznaczając strefy planistyczne w gminie Jastarnia, brano pod uwagę:

- istniejące zainwestowanie i zagospodarowanie terenów,
- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- uwarunkowania przyrodnicze, komunikacyjne i infrastrukturalne,
- potrzeby gminy wynikające ze Strategii Rozwoju Gminy.
- potrzeby gminy wynikające z potrzeb realizacji celów publicznych.

Zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w planie ogólnym miasta i gminy Sztum określono następujący katalog stref planistycznych:

1. SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ
2. SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
3. SU – STREFA USŁUGOWA
4. SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA
5. SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI
6. SC – STREFA CMENTARZY
7. SO – STREFA OTWARTA
8. SK – STREFA KOMUNIKACYJNA.

Na terenie gminy nie wyznacza się stref:

1. SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ
2. SP – STREFA GOSPODARCZA
3. SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ
4. SG - STREFA GÓRNICTWA
5. SH – HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO.

### **III.2.2. Opis i uzasadnienie wyznaczenia stref planistycznych**

#### **1) SW - strefa wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.**

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych oraz teren infrastruktury technicznej.

Dla części tych stref, na podstawie ustaleń planów miejscowych wprowadzono profil dodatkowy: **D1-** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Strefy obejmują:

- tereny zabudowane i niezabudowane, dla których w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustalono funkcje: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zabudową jednorodziną.

Do stref włączono przyległe drogi, z wyłączeniem dróg publicznych klasy Z, G - wydzielonych jako strefa SK i dróg ważnych w strukturze przestrzennej i układzie urbanistycznym miejscowości, wydzielonych jako strefa SI.

Na terenie gminy Jastarnia wyznaczono 34 strefy wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o powierzchni ok. 18,56 ha.

**Wyznaczenie stref jest uzasadnione istniejącym zainwestowaniem oraz ustaleniem takich funkcji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.**

**W planie ogólnym nie wyznaczono nowych stref zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**

## **2) SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.**

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych oraz teren infrastruktury technicznej.

Dla strefy 66SJ, na podstawie ustaleń planów miejscowych wprowadzono profil dodatkowy: **D1-** teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

Strefy obejmują:

- tereny, dla których w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustalono funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie objętej planami miejscowymi.

Do stref włączono przyległe drogi, z wyłączeniem dróg publicznych klasy Z, G - wydzielonych jako strefa SK i dróg ważnych w strukturze przestrzennej i układzie urbanistycznym miejscowości - wydzielonych jako strefa SI.

W oparciu o bilanse zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową opisane w rozdz. IV.7, w planie ogólnym wyznaczono nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położone w północno-wschodniej części miejscowości Jastarnia, pomiędzy istniejącą zabudową (luki w istniejącej zabudowie)- powierzchnia luk wynosi 1,31 ha.

Na terenie gminy Jastarnia wyznaczono 133 strefy wielofunkcjonalne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, o powierzchni ok. 105,47 ha.

**Wyznaczenie stref jest uzasadnione istniejącym zainwestowaniem, ustaleniem takich funkcji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz zapotrzebowaniem na nową zabudowę – tereny te wskazuje się na obszarach nie objętych planami miejscowymi, na działkach niezabudowanych, położonych w północno-wschodniej części Jastarni, pomiędzy istniejącą zabudową.**

## **3) SU - strefa usługowa**

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej.

Dla strefy 14SU i 20SU, na podstawie ustaleń planów miejscowych wprowadzono profil dodatkowy: **D1-** teren składów i magazynów.

Strefy obejmują:

- tereny zabudowane i niezabudowane, dla których w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustalono funkcje zabudowy usługowej;
- tereny istniejącej zabudowy usługowej nie objętej planami miejscowymi.

Do stref włączono przyległe drogi, z wyłączeniem dróg publicznych klasy Z, G - wydzielonych jako strefa SK i dróg ważnych w strukturze przestrzennej i układzie urbanistycznym miejscowości - wydzielonych jako strefa SI.

Na terenie gminy Jastarnia wyznaczono 63 strefy z zabudową usługową o powierzchni ok. 35,72 ha

**Wyznaczenie stref jest uzasadnione istniejącym zainwestowaniem oraz ustaleniem funkcji usługowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dodanie funkcji składów i magazynów jako profilu dodatkowego wynika z ustaleń obowiązujących planów miejscowych, pozwoli na rozszerzenie i uzupełnienie dotychczasowej działalności. Strefy usługowe stwarzają możliwość lokalizacji i rozwoju usług dla obsługi mieszkańców i turystów oraz są niezbędne tereny obrony i bezpieczeństwa państwa. W gminie Jastarnia ze względów środowiskowych i przyrodniczych nie wyznacza się nowych terenów dla strefy usługowej.**

## **4) SI - strefa infrastrukturalna**

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Na terenie gminy Jastarnia wyznaczono strefy infrastruktury technicznej dla: terenu Portu Morskiego w Jastarni, przystani

morskiej w Kuźnicy, ujęcia wody w Juracie, istniejącego lotniska, istniejącej oczyszczalni ścieków z terenem powiększonej o przyległy teren, na którym przewidziana jest rozbudowa oczyszczalni ścieków, parkingów, dróg i placów w obrębie historycznych zespołów urbanistycznych Jastarni.

Dla części stref wprowadzono profile dodatkowe:

- strefa 5SI, 12SI, 15SI, 17SI: D1 – teren usług;
- strefa 2SI: D1 – teren usług, D4 - teren zieleni naturalnej i D5 – teren lasu;
- strefa 1SI, 4SI: D1 – teren usług, D2 – teren produkcji, D3 - teren zieleni urządzonej;
- strefa 2SI: D1 – teren usług, D2 – teren produkcji, D4 - teren zieleni naturalnej, D5 – teren lasu;
- strefa 8SI, 9SI, 13SI, 14SI, 18SI, 19SI, 20SI, 21SI: D3 – teren zieleni urządzonej;
- strefa 7SI, 10SI, 11SI, 22SI: D1- teren usług i D3 – teren zieleni urządzonej;
- strefa 21SI: D5 – teren lasu,
- strefa 22SI: D1 - teren usług, D3 – teren zieleni urządzonej, D4 – teren zieleni naturalnej;

Na terenie gminy Jastarnia wyznaczono 21 stref infrastrukturalnych o powierzchni ok. 30,54 ha.

**Wyznaczenie stref jest uzasadnione istniejącym i planowanym zainwestowaniem i jest niezbędne dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania systemów zaopatrzenia w media i usług komunalnych oraz dla koordynacji działań inwestycyjnych na terenie gminy. Infrastruktura techniczna stanowi warunek podstawowy życia mieszkańców i funkcjonowania osadczego oraz realizacji funkcji osadniczych, gospodarczych i usługowych. Dodanie profilu dodatkowego pozwoli na stworzenie stref izolacyjno-krajobrazowych wokół obiektów. D stref, które obejmują ciągi komunikacyjne i przyległe skwery– drogi, ciągi piesze, promenady, dodano profile dodatkowe – zieleń urządzona i usługi (jeśli powierzchnia strefy na to pozwala).**

## **5) SN – strefa zieleni i rekreacji.**

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, boisk sportowych, plaż, wód, komunikacji, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej.

Strefy obejmują:

- tereny, dla których w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustalono funkcje: sportu i rekreacji, zieleni urządzonej,
- tereny plaż, na których dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacją,
- teren przystani rybackich w Kuźnicy i w Jastarni,

Dla następujących stref wprowadzono profile dodatkowe:

- strefa 6SN, 43SN, dodano: D1 - teren usług sportu i rekreacji, D2 – teren usług kultury i rozrywki, D10 – teren lasu;
- strefa 7SN, 11SN, 24SN, 30SN, 33SN, 41SN, 53SN, 58SN, dodano: D1 - teren usług sportu i rekreacji, D2 – teren usług kultury i rozrywki, D3- teren handlu detalicznego, D4 – teren usług gastronomii, D5- teren usług turystyki;
- strefa 8SN, 15SN, 16SN, 23SN, 59SN, dodano: D10 – teren lasu;
- strefa 9SN, 34SN, 41SN, 44SN, 54SN, 57SN, dodano: D1 - teren usług sportu i rekreacji, D2 – teren usług kultury i rozrywki;
- strefa 12SN, 13SN dodano: D3- teren handlu detalicznego, D4 – teren usług gastronomii;
- strefa 30SN, dodano: D3- teren handlu detalicznego, D4 – teren usług gastronomii, D5- teren usług turystyki,;
- strefa 36SN dodano: D5- teren usług turystyki,;
- strefa 60SN, dodano: D1 - teren usług sportu i rekreacji, D5- teren usług turystyki, spr dz 8842, 88/38

Na terenie gminy Jastarnia wyznaczono 58 stref zieleni i rekreacji o powierzchni 38,60ha.

**Wyznaczenie stref jest uzasadnione przeznaczeniem w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, istniejącym użytkowaniem, planami inwestycyjnymi gminy w kierunku rozwoju funkcji sportu i rekreacji.**

**Wprowadzenie profili dodatkowych jest uzasadnione potrzebą wzbogacenia oferty dla wypoczynku i rekreacji mieszkańców i turystów, wykorzystaniem potencjału rekreacyjnego miasta dla wzmocnienia funkcji turystycznych i wypoczynkowych.**

**Wyznaczenie stref umożliwi realizację celów rozwoju gminy zgodnych z oczekiwaniami mieszkańców, takich jak:**

- **zwiększenie aktywności sportowo - rekreacyjnej mieszkańców gminy,**
- **poprawa oferty rekreacyjnej i wypoczynkowej.**

#### **6) SC – strefa cmentarzy.**

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Dla stref dodano profil dodatkowy: D1- usługi kultu religijnego.

Strefy obejmują istniejące - czynne cmentarze w Kuźnicy i w Jastarni oraz cmentarz historyczny w Jastarni.

Na terenie gminy Jastarnia wyznaczono 3 strefy cmentarzy o łącznej powierzchni ok. 1,02 ha.

**Wyznaczenie stref jest uzasadnione istniejącym użytkowaniem, ustaleniami planów miejscowych. Dodany profil – usługi kultu religijnego pozwolą na realizację kaplicy cmentarnej w strefie 1SC i 2SC.**

**Wyznaczenie stref cmentarzy wynika również z konieczności zapewnienia ciągłości funkcjonowania infrastruktury komunalnej o szczególnym znaczeniu społecznym i kulturowym oraz zabezpieczenia terenów wymagających ochrony sanitarnej, religijnej i krajobrazowej.**

**Cmentarze stanowią element trwały i niezbędny w strukturze przestrzennej gminy, a ich ujęcie w planie jest obowiązkiem wynikający ze stanu istniejącego i potrzeb lokalnych społeczności.**

#### **7) SO – strefa otwarta**

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Strefy obejmują: lasy, wydmy, plaże, tereny łąk nad zatokowych.

Dla stref otwartych obejmujących lasy, dla których w planach miejscowych dopuszczono funkcje rekreacyjne oraz dla lasów, dla których w Planie Ochrony Nadmorskiego Parku Krajobrazowego ustalono strefę lasu, z dopuszczoną lokalizacją zagospodarowania dla turystyki i rekreacji : 33SO, 45SO - dodano profil dodatkowy D6 – teren zieleni urządzonej.

Na terenie gminy wyznaczono 48 stref otwartych o pow.ok. 503,00 ha.

**Wyznaczenie stref jest uzasadnione:**

- **ochroną lasów o statusie lasów ochronnych przed zabudową,**
- **ochroną podmokłych łąk– jako naturalnej strefy przyrodniczej otaczającej brzeg zatoki puckiej i wykluczeniem zainwestowania,**
- **ochrona wydmy i plaż przed zainwestowaniem.**

**Wyznaczenie dla lasów profilu dodatkowego – zieleni urządzonej, pozwoli na zagospodarowanie lasów obejmujących historyczne obiekty (bunkry, schrony) na park kulturowych a w innych terenach leśnych zagospodarowanie ścieżek leśnych i terenów bezpośrednio przyległych na miejsca odpoczynku.**

## 8) SK – strefa komunikacyjna

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych.

Strefy obejmują:

- strefa SK: teren i obszar kolejowy linii kolejowej nr 213 Gdynia – Hel,
- strefa 4SK: teren drogi wojewodzie nr 216,
- strefa 2SK: teren dróg powiatowych klasy L - ul. Portowa, dla stref dodano profil dodatkowych D1 – teren drogi zbiorczej,
- strefa 3SK: UL. Ks. B. Sychty, dla strefy dodano profil dodatkowych D1 – teren drogi zbiorczej,

Na terenie gminy Jastarnia wyznaczono 4 strefy komunikacyjne o łącznej powierzchni ok. 53,30 ha.

**Wyznaczenie stref wynika ze stanu istniejącego. Wyznaczenie stref komunikacyjnych umożliwia utrzymanie ciągłości istniejącego układu drogowego - dróg wojewódzkich i powiatowych oraz linii kolejowych. Wyznaczone strefy zapewniają spójny i hierarchiczny system dróg, co sprzyja racjonalnemu zarządzaniu ruchem i bezpieczeństwu, pozwala na uniknięcie kolizji nowych inwestycji z przebiegiem infrastruktury komunikacyjnej. Układ transportowy jest podstawą funkcjonowania osadnictwa, dlatego jego zabezpieczenie w planie ogólnym ma charakter priorytetowy.**

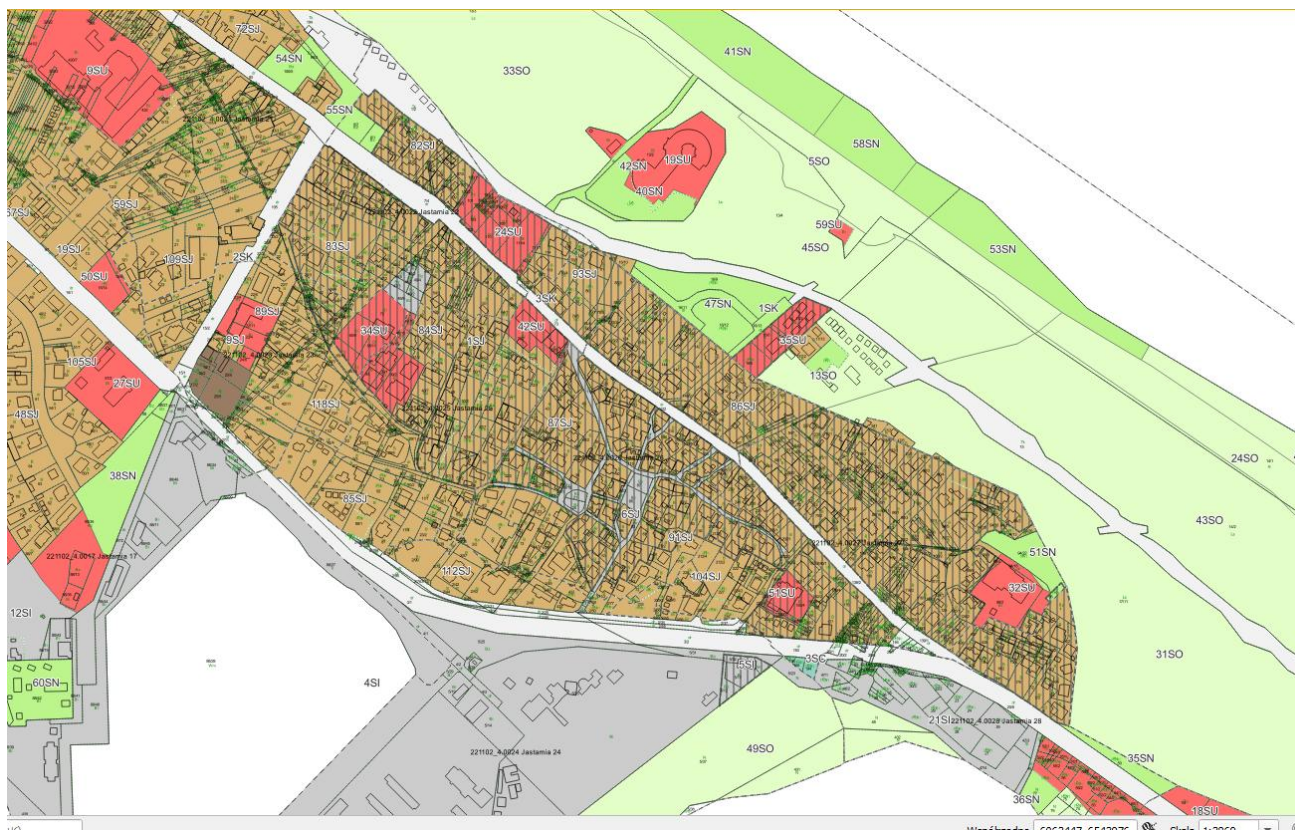
### III.3. Przyczyny i uzasadnienie wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy

Zasady wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy wynika z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729). Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) w gminie Jastarnia wyznaczono zgodnie z wytycznymi zawartymi w ww. rozporządzeniu.

Wyznaczenie OUZ nie jest obowiązkowe, ale jest korzystane w celu realizacji polityki przestrzennej i kontynuacji racjonalnego rozwoju zabudowy dla terenów nieobjętych planami miejscowym. Wyznaczenie OUZ umożliwia racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury, pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i usługowych w granicach obszarów już zurbanizowanych, wspierając efektywny i zrównoważony rozwój. Zgodnie z Art. 61 ust. 1 pkt 1a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na tych obszarach możliwe będzie wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

W gminie Jastarnia OUZ wyznaczono dla terenów położonych po północnej stronie ul. A.Mickiewicza na wschód od ul. Portowej oraz jeden teren położony na południe od ul. A.Mickiewicza. Łączna powierzchnia OUZ wynosi 18,42 ha.

Powierzchnia terenów niezabudowanych pomiędzy istniejącą zabudową – luk w zabudowie w obszarach uzupełnienia zabudowy wynosi 1,26 ha. Dla tych terenów ustalono strefę SJ.



Rysunek nr 2. Jastarnia. Obszar uzupełnienia zabudowy.

#### III.4. Przyczyny i uzasadnienie wyznaczenia obszarów zabudowy śródmiejskiej

Obszar zabudowy śródmiejskiej został wyznaczony dla najbardziej intensywnie zabudowanych terenów miejscowości Jastarnia o powierzchni ok. 48,40 ha i miejscowości Kuźnica o powierzchni ok. 9,33 ha.

Obszary te obejmują historyczne zespoły urbanistyczne i ich bezpośrednie otoczenie, intensywnie zabudowane zabudową wielofunkcyjną o funkcjach mieszkaniowych i usługowych, które mają charakter zabudowy śródmiejskiej. W zabudowie śródmiejskiej przepisy prawa budowlanego dopuszczają pewne odstępstwa od standardowych wymagań dotyczących nasłonecznienia i przesłaniania budynków, niższe wymagania dotyczące powierzchni biologicznie czynnej, możliwość większej intensywności zabudowy, co pozwala na uzupełnienie nową zabudową historycznej części miasta, uzupełnienie nową zabudową historycznej przestrzeni. Umożliwia się lokalizowanie budynków bliżej siebie, funkcjonalne i techniczne wykorzystanie wolnych terenów w istniejącej zabudowie. Ułatwia też lokalizowanie nowych placów zabaw oraz szkół, żłobków i przedszkoli w sąsiedztwie istniejącej zwartej zabudowy.

Rysunek nr 3A. Kuźnica. Obszar zabudowy śródmiejskiej.



Rysunek nr 3A. Kuźnica. Obszar zabudowy śródmiejskiej.

### III.5. Uzasadnienie ustalenia gminnego katalogu standardów urbanistycznych.

#### III.5.1. Uzasadnienie ustalenia gminnego katalogu standardów urbanistycznych

Na podstawie art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do planu ogólnego gminy Jastarni ustalono gminne standardy urbanistyczne.

Zgodnie art. 13e ust. 2 i 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

2. W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

1) profil funkcjonalny stref planistycznych;

2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7;

3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.

3. W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych, o których mowa w:

a) art. 13c ust. 2 pkt 8–10, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;

b) art. 13c ust. 2 pkt 11–13, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Uzasadnieniem określenia gminnego katalogu standardów urbanistycznych jest:

a) potrzeba uporządkowania i ujednolicenia zasad kształtowania przestrzeni gminy Jastarnia;

b) transparentność ustaleń i możliwość ustalenia przewidywalności inwestycji, dzięki znajomości możliwości zagospodarowania danego terenu, takich jak: maksymalna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość budynków, udział powierzchni biologicznie czynnej;

c) kontrola ład przestrzennego;

d) dostosowanie zabudowy do lokalnych uwarunkowań historycznych i przestrzennych, kontrola warunków zabudowy (zamiary i plany inwestorów nie zawsze są zgodne ze standardami i charakterem zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie);

e) zapewnienie odpowiedniej jakości życia, ochrona ład przestrzennego i środowiska;

f) wzmocnienie władztwa planistycznego, realny wpływ gminy na przestrzeń i kształt zabudowy, realizowanie politykę rozwoju, integrować planowanie przestrzenne ze strategią rozwoju gminy.

#### III.5.2. Gminny katalog standardów urbanistycznych

##### 1) SW - strefa wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

| TABELA NR 1. Gmina Jastarnia, gminny katalog standardów urbanistycznych<br>SW– STRFEA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ |                                                                     |                                                                     |                                                           |                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Symbol strefy                                                                                                                              | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy<br>Ustalenie obowiązkowe | Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)<br>Ustalenie obowiązkowe | Maksymalna wysokość zabudowy (m)<br>Ustalenie obowiązkowe | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)<br>Ustalenie obowiązkowe. = 30 |
| 1SW                                                                                                                                        |                                                                     |                                                                     |                                                           |                                                                                      |

| TABELA NR 1. Gmina Jastarnia, gminny katalog standardów urbanistycznych<br>SW– STRFEA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ |                                                                                                   |                                                                     |                                                           |                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Symbol strefy                                                                                                                              | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy<br>Ustalenie obowiązkowe                               | Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)<br>Ustalenie obowiązkowe | Maksymalna wysokość zabudowy (m)<br>Ustalenie obowiązkowe | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)<br>Ustalenie obowiązkowe. = 30 |
| - 34SW                                                                                                                                     | Od 0,3 do 1                                                                                       | od 20 do 40<br>dla jednego terenu 90                                | od 7,50 do 12                                             | od 20 do 60<br>dla jednego terenu<br>wskaźnik 5                                      |
|                                                                                                                                            | Wszystkie strefy objęte są MPZP, wskaźniki określono zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów. |                                                                     |                                                           |                                                                                      |
| MPZP – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.                                                                                    |                                                                                                   |                                                                     |                                                           |                                                                                      |

## 2) SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

| TABELA NR 2. Gmina Jastarnia, gminny katalog standardów urbanistycznych<br>SJ– STRFEA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                            |                                                                  |                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Symbol strefy                                                                                                                              | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy<br><i>Ustalenie obowiązkowe</i>                                                                                                                                                                                                                                                        | Maksymalny udział powierzchni Zabudowy (%)<br><i>Ustalenie obowiązkowe</i> | Maksymalna wysokość zabudowy (m)<br><i>Ustalenie obowiązkowe</i> | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)<br><i>Ustalenie obowiązkowe 30</i> |
| 1SJ<br>-<br>133SJ                                                                                                                          | Od 0,20 do 1,15 dla jednego terenu 3,6                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Od 20 do 60 dla jednego terenu 90                                          | Od 7,5 do 12                                                     | Od 5 do 60                                                                               |
|                                                                                                                                            | Strefy objęte są MPZP - wskaźniki określono zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów.                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                            |                                                                  |                                                                                          |
|                                                                                                                                            | Od 0,7 do 0,9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Od 30 do 40                                                                | Od 9 do 12                                                       | Od 30 do 40                                                                              |
|                                                                                                                                            | Strefy nie są objęte MPZP - wskaźniki w oparciu o analizę istniejących wskaźników zabudowy uwzględniając możliwość nowych inwestycji. Strefy obejmują zabudowę mieszaną - mieszkaniowo-usługową. Parametry zgodne z ustaleniami zawartymi w Planie Ochrony Nadmorskiego Parku Krajobrazowego dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej. |                                                                            |                                                                  |                                                                                          |
| MPZP – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                            |                                                                  |                                                                                          |

## 3) SU -strefa usługowa.

| TABELA NR 3. Gmina Jastarnia, gminny katalog standardów urbanistycznych<br>SU– STREFA USŁUGOWA |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
|------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Symbol strefy                                           | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy<br><i>Ustalenie obowiązkowe.</i>                                                                                                                                                                                       | Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)<br><i>Ustalenie obowiązkowe</i> | Maksymalna wysokość zabudowy (m)<br><i>Ustalenie obowiązkowe</i> | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)<br><i>Ustalenie obowiązkowe = 30</i> |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1SU – 63SU</b>                                       | Od 0,50 do 1,20                                                                                                                                                                                                                                                   | Od 20 do 80                                                                | Od 9 do 20                                                       | Od 5 do 60                                                                                 |
|                                                         | Strefy objęte są MPZP wskaźniki określono zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów.                                                                                                                                                                            |                                                                            |                                                                  |                                                                                            |
|                                                         | 0,1 – 0,5                                                                                                                                                                                                                                                         | Od 10 do 30                                                                | Od 9 do 20                                                       | 30                                                                                         |
|                                                         | Strefy nie objęte MPZP dla stref ustalono wskaźniki w oparciu o analizę istniejących wskaźników zabudowy uwzględniając możliwość nowych inwestycji. Wysokość 20 m ustalono dla stref, na których zlokalizowane są obiekty ratownictwa morskiego i ochrony granic. |                                                                            |                                                                  |                                                                                            |
| MPZP – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                            |                                                                  |                                                                                            |

#### 4) SI – strefa infrastrukturalna

| TABELA NR 4. Gmina Jastarnia, gminny katalog standardów urbanistycznych |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                             |                                                                   |                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                             |                                                                   |                                                                                            |
| Symbol strefy                                                           | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy<br><i>Ustalenie dopuszczalne</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)<br><i>Ustalenie dopuszczalne</i> | Maksymalna wysokość zabudowy (m)<br><i>Ustalenie dopuszczalne</i> | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)<br><i>Ustalenie obowiązkowe = 20</i> |
|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                             |                                                                   |                                                                                            |
| 1SI- 21SI                                                               | 0,40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Od 20 do 40                                                                 | 9                                                                 | 20                                                                                         |
|                                                                         | Strefy objęte są MPZP wskaźniki ustalono w oparciu o ustalenia planów miejscowych.                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                             |                                                                   |                                                                                            |
|                                                                         | Od 0,20 do 0,40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Od 10 do 40                                                                 | Od 6 do 9                                                         | Od 20 do 80                                                                                |
|                                                                         | Strefy nie są objęte MPZP - dla stref ustalono wskaźniki biorąc pod uwagę ochronę walorów krajobrazowych i kulturowych obszarów, na których są położone i obszarów przyległych (Zatoka Pucka, historyczne zespoły urbanistyczne). Wskaźników nie ustalono dla stref obejmujących tereny ciągów pieszych, placów, w których nie dopuszczono lokalizacji budynków. |                                                                             |                                                                   |                                                                                            |
| MPZP – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                             |                                                                   |                                                                                            |

#### 5) SN - strefa zieleni i rekreacji

| TABELA NR 5. Gmina Jastarnia, gminny katalog standardów urbanistycznych |                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                      |                                                            |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI                                         |                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                      |                                                            |                                                                                     |
| Symbol strefy                                                           | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy<br>Ustalenie dopuszczalne                                                                                                                                                              | Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)<br>Ustalenie dopuszczalne | Maksymalna wysokość zabudowy (m)<br>Ustalenie dopuszczalne | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)<br>Ustalenie obowiązkowe = 50 |
| 1SN – 58SN                                                              | Od 0,1 do 0,6                                                                                                                                                                                                                     | Od 10 do 30                                                          | Od 6 do 9                                                  | Od 30 do 80                                                                         |
|                                                                         | Strefy objęte są MPZP - wskaźniki ustalono w oparciu o ustalenia planów miejscowych.                                                                                                                                              |                                                                      |                                                            |                                                                                     |
|                                                                         | Od 0,1 do 0,3                                                                                                                                                                                                                     | Od 10 do 20                                                          | Od 6 do 9                                                  | Od 50 do 80                                                                         |
|                                                                         | Strefy nie są objęte MPZP - dla stref ustalono wskaźniki biorąc pod uwagę ochronę walorów krajobrazowych i kulturowych obszarów, na których są położone i obszarów przyległych (Zatoka Pucka, historyczne zespoły urbanistyczne). |                                                                      |                                                            |                                                                                     |
| MPZP – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.                 |                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                      |                                                            |                                                                                     |

#### 6)SC-strefa cmentarzy

| TABELA NR 6. Gmina Jastarnia, gminny katalog standardów urbanistycznych<br>SC - STREFA CMENTRZY |                                                                              |                                                                              |                                                                    |                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Symbol strefy</i>                                                                            | <i>Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy<br/>Ustalenie dopuszczalne</i> | <i>Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)<br/>Ustalenie dopuszczalne</i> | <i>Maksymalna wysokość zabudowy (m)<br/>Ustalenie dopuszczalne</i> | <i>Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)<br/>Ustalenie obowiązkowe = 30</i> |
| <b>1SC</b>                                                                                      | -                                                                            | -                                                                            | -                                                                  | 30                                                                                          |
| Strefa objęta jest MPZP w którym ustalono tylko wskaźnik pow. biologicznie czynnej.             |                                                                              |                                                                              |                                                                    |                                                                                             |
| <b>2SC</b>                                                                                      | 0,1                                                                          | 0,5                                                                          | 8                                                                  | 20                                                                                          |
| Strefa jest objęta MPZP - wskaźniki ustalono w oparciu o ustalenia planu.                       |                                                                              |                                                                              |                                                                    |                                                                                             |
| <b>3SC</b>                                                                                      | -                                                                            | -                                                                            | -                                                                  | 80                                                                                          |
| Cmentarz historyczny.                                                                           |                                                                              |                                                                              |                                                                    |                                                                                             |
| MPZP – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego                                          |                                                                              |                                                                              |                                                                    |                                                                                             |

#### 7) SO - strefa otwarta

| TABELA NR 7. Gmina Jastarnia, gminny katalog standardów urbanistycznych<br>SO - STREFA OTWARTA |                                                   |                                                   |                                         |                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Symbol strefy</i>                                                                           | <i>Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy</i> | <i>Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)</i> | <i>Maksymalna wysokość zabudowy (m)</i> | <i>Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)<br/>Ustalenie dopuszczalne</i> |

| TABELA NR 7. Gmina Jastarnia, gminny katalog standardów urbanistycznych<br>SO - STREFA OTWARTA |                                                                                                                     |                               |                               |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|
|                                                                                                | <i>Ustalenie dopuszczalne</i>                                                                                       | <i>Ustalenie dopuszczalne</i> | <i>Ustalenie dopuszczalne</i> |   |
| <b>1SO – 49SO</b>                                                                              | -                                                                                                                   | -                             | -                             | - |
|                                                                                                | <b>Wskaźników nie ustala się – strefa z zakazem zabudowy, z infrastrukturą techniczną o nieznanych parametrach.</b> |                               |                               |   |

#### 8)SK - strefa komunikacyjna

| TABELA NR 8. GMINA JASTARNIA<br>SK - STREFA KOMUNIKACYJNA |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                              |                                                                    |                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Symbol strefy</i>                                      | <i>Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy<br/>Ustalenie dopuszczalne</i>                                                                                                                                                                                  | <i>Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)<br/>Ustalenie dopuszczalne</i> | <i>Maksymalna wysokość zabudowy (m)<br/>Ustalenie dopuszczalne</i> | <i>Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)<br/>Ustalenie dopuszczalne</i> |
| <b>1SK – 4SK</b>                                          | Dla terenów kolejowych i dróg nie ustala się wskaźników ze względu na specyfikę obiektów. Zagospodarowanie terenów będzie realizowane na podstawie przepisów odrębnych a zabudowa – o nieznanych parametrach będzie wynikać z potrzeb i wymogów technicznych. |                                                                              |                                                                    |                                                                                         |

## IV. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13b USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

### IV.1. Wstęp

Zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130):

*Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:*

- 1) *politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;*
- 2) *ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;*
- 3) *znajdujące się na obszarze gminy:*
  - a) *formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,*
  - b) *obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,*
  - c) *obszary gruntów zmeliorowanych,*
  - d) *tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,*
  - e) *strefy ochronne ujęć wody,*
  - f) *obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,*
  - g) *tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,*
  - h) *udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,*

- i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
- j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
- k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
- l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
- m) obszary ograniczonego użytkowania,
- n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
- o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
- p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
- q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
- r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

#### **IV. 2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy.**

Strategia Zrównoważonego Rozwoju Miasta Jastarni została opracowana przez Stowarzyszenie Konsultantów Umbrella w Warszawie przy współpracy zespołu doradczego w kwietniu 2002 r.

Jako cel nadrzędny sformułowano:

**JASTARNIA – GMINĄ O WYSOKIM POZIOMIE JAKOŚCI ŻYCIA, BEZPIECZNYM MIEJSCEM ZAMIESZKANIA I WYPOCZYNKU,  
DBAJĄCĄ O OCHRONĘ SWYCH WALORÓW PRZYRODNICZYCH I KULTUROWYCH, W TYM –  
TOŻSAMOŚCI KASZUBSKIEJ.**

Cel główny to: ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ SPOŁECZNO - GOSPODARCZY MIASTA JASTARNI.

Cele szczegółowe zostały podzielone na działy:

**ŁAD EKOLOGICZNY**, w którym celem głównym jest **OCHRONA I ODBUDOWA ŚRODOWISKA NATURALNEGO**, realizowany przez:

- rozwój świadomości ekologicznej społeczności lokalnej,
- uporządkowanie gospodarki odpadami,
- zachowanie i odbudowę walorów środowiska naturalnego.

**ŁAD GOSPODARCZY**, w którym celem głównym jest: **WYSOKI POZIOM DOCHODÓW MIESZKAŃCÓW GMINY**, realizowany przez:

- rozwój całorocznej turystyki,
- rozwój rybołówstwa,
- rozwój przedsiębiorczości.

**ŁAD SPOŁECZNY**, w którym celem głównym jest: **WYKSZTAŁCONA, ZDROWA MŁODZIEŻ I BEZPIECZNI MIESZKAŃCY GMINY**, realizowany przez:

- rozwój edukacji ponad-gimnazjalnej,

- wybudowanie Domu Kultury,
- stworzenie systemu obiektów sportowo – rekreacyjnych z uwzględnieniem lokalnych boisk i placów zabaw,
- stworzenie systemu specjalistycznej opieki zdrowotnej i opieki społecznej,
- podniesienie poziomu bezpieczeństwa publicznego.

ŁAD PRZESTRZENNY, w którym celem głównym jest: WYSOKI POZIOM ŁADU PRZESTRZENNEGO W GMINIE, realizowany przez:

- poprawienie dostępności komunikacyjnej gminy,
- rozwój infrastruktury turystycznej,
- uporządkowanie przestrzeni miasta z zachowaniem lokalnego charakteru architektury,
- zabezpieczenie brzegów.

Uwarunkowania wynikające ze Strategii do planowania przestrzennego dotyczą stworzenia warunków – wskazanie terenów do rozwoju: całorocznej turystyki i przedsiębiorczości, obiektów sportowo-rekreacyjnych w tym małych boisk i placów zabaw, usług publicznych z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej, uporządkowanie przestrzeni miasta z zachowaniem lokalnego charakteru architektury, zabezpieczenie brzegów.

**W planie ogólnym spełniono uwarunkowania wynikające ze Strategii poprzez:**

- wykluczenie zabudowy na terenach cennych przyrodniczo,
- ograniczenie gabarytów budynków i wskaźników zainwestowania na terenach o najwyższych walorach dziedzictwa kulturowego w dostosowaniu do zabudowy historycznej,
- wykluczenie zabudowy na terenach o ekspozycji widokowej,
- ustalenie dla terenów stanowiących własność Gminy Jastarnia na cele publiczne zaspakajające potrzeby mieszkańców,
- ustalenie dla plaż i terenów przybrzeżnych Zatoki Puckiej strefy zieleni i rekreacji profili dodatkowych umożliwiających uzupełnienie funkcji wypoczynkowych o usługi z zakresu kultury, rozrywki, handlu i gastronomii – w myśl realizacji celu rozwój infrastruktury turystycznej.

#### **IV.3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego**

Podstawa formalno-prawna:

- 1) Pismo Urzędu Marszałkowskiego Województwa Pomorskiego, znak DRRP-G.7637.86.2025 z dnia 10 marca 2025 r.
- 2) Plan zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego, przyjęty przez Sejmik Województwa Pomorskiego Uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r.

Kierunki polityki przestrzennego zagospodarowania województwa odnoszące się do gminy Jastarnia.

1. Kształtowanie struktur osadniczych zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.
2. Kształtowanie wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego.
3. Racjonalne rozmieszczenie i poprawa dostępności infrastruktury społecznej i usług publicznych.
4. Zapobieganie i ograniczanie skutków powodzi oraz innych zagrożeń naturalnych.
5. Wzmacnianie całorocznej i atrakcyjnej oferty turystycznej w oparciu o zasoby i walory przyrodniczo – kulturowe i funkcje metropolitarne.
6. Kształtowanie racjonalnej struktury przestrzennej sieci transportowej.
7. Zwiększenie stopnia bezpieczeństwa energetycznego.
8. Zachowanie i odtwarzanie zasób środowiska przyrodniczego.
9. Ochrona obszarów o charakterystycznym krajobrazie kulturowym lub znaczeniu historycznych.
10. Ograniczenie emisji zanieczyszczeń środowiska.

Na obszarze Gminy Jastarnia w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego nie zostały zlokalizowane inwestycje celu publicznego, w o którym mowa w art. 39 ust.3 pkt.3 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikające z dokumentów przyjętych przez Sejmik Województwa Pomorskiego, będące zadaniami samorządu województwa.

Na obszarze Gminy Jastarnia przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust.3 pkt.3 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikające z dokumentów przyjętych przez Sejmik Województwa Pomorskiego, niebędących zadaniami samorządu województwa. Niezrealizowane inwestycje celu publicznego obejmują:

- 1) *Budowa, rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2 000 RLM, w tym: aglomeracja JASTARNIA,*
- 2) *Inwestycje wynikające z planu gospodarki odpadami,*
- 3) *Sztuczne zasilanie, umocnienia brzegowe (km. 46,4 – 48,3, Jurata 2),*
- 4) *Umocnienia brzegowe (km. 50,9 – 52,2, Jastarnia-Chałupy 1), Umocnienia brzegowe (km. 54,5 – 62,1, Jastarnia-Chałupy 2), Umocnienia brzegowe (km. 63,55- 65,1, Jastarnia- Chałupy 3),*
- 5) *Monitoring i badania dotyczące ustalenia aktualnego stanu brzegu morskiego – inwestycja zrealizowana,*
- 6) *Pomorskie Trasy Rowerowe o znaczeniu międzynarodowym wraz z trasami dojazdowymi – Hanzeatycka Trasa Rowerowa nr 3 (R-10),*
- 7) *Rozwój oferty turystyki wodnej w obszarze Pętli Żuławskiej i Zatoki Puckiej- obecnie Pętla Żuławska, Zatoka Gdańska i Morze Bałtyckie.*

Wieloletnia prognoza finansowa uchwalona uchwałą nr 512/XXV/12 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2012 r. nie zawiera finansowania inwestycji na obszarze gminy Jastarnia.

**Plan ogólny uwzględnia kierunki polityki przestrzennego zagospodarowania województwa poprzez następujące ustalenia:**

- **zrównoważoną strukturą funkcjonalno-przestrzenną, uwzględniającą funkcje mieszkaniowe, usługowe, zieleni i rekreacji, portowej,**
- **wykluczenie nowej zabudowy poza obszarami zwartej struktury przestrzennej,**
- **uwzględnienie infrastruktury kolejowej i drogowej w odrębnych strefach funkcjonalnych,**
- **zachowanie obszarów cennych przyrodniczo (lasów, wydmy, łąk nad zatokowych, plaż - za wyjątkiem fragmentów plaż udostępnionych dla rekreacji) jako bezinwestycyjnych, co zapewnia spójność regionalnego systemu ekologicznego,**
- **dostosowanie wskaźników zabudowy w obszarach o najwyższych wartościach historycznych i kulturowych do parametrów i charakteru zabudowy historycznej.**

Plan ogólny umożliwia realizację planowanych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym poprzez wyznaczenie właściwych stref funkcjonalnych. Ponadto inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej mogą być realizowane we wszystkich strefach funkcjonalnych.

#### **IV.4. Obszary i obiekty chronione**

##### **IV.4.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.**

###### 1) Nadmorski Park Krajobrazowy

Cały obszar gminy Jastarnia włączony został w granice Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

Nadmorski Park Krajobrazowy (kod INSPIRE PL.ZIPOP.1393.PK.73) został utworzony na podstawie Uchwały Nr IX/49/78 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Gdańsku z dnia 5 stycznia 1978 r., zmienionej Rozporządzeniem nr 5/94 Wojewody Gdańskiego z dnia 8 listopada 1994 r., Rozporządzeniem Nr 11/98 Wojewody Gdańskiego z dnia 3 września 1998 r.,

Rozporządzeniem Nr 55/06 Wojewody Pomorskiego z dnia 15 maja 2006 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego oraz Uchwałami Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. i nr 444/XLII/17 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2017 r.

Na terenie NPK obowiązują przepisy podane powyżej oraz:

- przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478.)
- Uchwała nr 789/LXIII/24 z dnia 25 marca 2024 roku Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Planu Ochrony Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

Uchwała nr 789/LXIII/24 Sejmiku samorządu Województwa Pomorskiego z dnia 25 marca 2024 r.

został ustanowiony Plan ochrony dla Nadmorskiego Parku Krajobrazowego (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego 2024 r. poz. 1908). W Planie ochrony Nadmorskiego Parku Krajobrazowego w gminie Jastarnia wydzielono jednostki o następującym zakresie działań ochronnych:

**BK Kontynuacja istniejącego sposobu użytkowania terenu Parku lub ochrony jego zasobów**

*BK\_I\_3 Utrzymanie ekstensywnego charakteru plaż i strefy brzegowej (obszary wyłączone z możliwości wprowadzenia nowego zainwestowania i usuwania kiziny)*

*BK\_I\_4 Utrzymanie ekstensywnego użytkowania rekreacyjnego plaż*

*BK\_I\_5 Utrzymanie naturalnych procesów sukcesyjnych wydym (obszary wyłączone z działań modyfikujących naturalne procesy sukcesyjne)*

*BK\_I\_7 Utrzymanie istniejących przystani rybackich*

*BK\_II Utrzymanie krajobrazu leśnego*

*BK\_V Zachowanie tradycyjnych elementów kultury materialnej*

*BK\_V\_1 - Utrzymanie tradycyjnego kulturowego układu przestrzennego*

*BK\_V\_2 - Utrzymanie zabytkowych i innych cennych obiektów architektury i budownictwa*

*BK\_V\_4 - Utrzymanie stref i obiektów ochrony archeologicznej*

**BM Modyfikacja lub rozwój istniejącego sposobu użytkowania Parku**

*BM\_I\_4 – Dopuszczalne zainwestowanie rekreacyjno-wypoczynkowe plaż*

*BM\_I\_5– Dopuszczalne zainwestowanie rekreacyjno-wypoczynkowe plaż*

**BM\_VIII\_5** - Ograniczenie dostępu, w tym w ramach turystyki i rekreacji, do najcenniejszych obszarów przyrodniczych, proponowanych do objęcia dodatkowymi formami ochrony, z dopuszczeniem infrastruktury edukacji ekologicznej.

**BK Kontynuacja istniejącego sposobu użytkowania terenu Parku lub ochrony jego zasobów**

*BK\_I\_2 - Utrzymanie aktualnego charakteru dna morskiego (obszary wyłączone z działań inwestycyjnych)*

*BK\_I\_3 - Utrzymanie naturalnego charakteru plaż (obszary wyłączone z możliwości wprowadzenia nowego zainwestowania i usuwania kiziny)*

*BK\_I\_4 - Utrzymanie ekstensywnego użytkowania rekreacyjnego plaż i strefy brzegowej*

*BK\_I\_5 - Utrzymanie naturalnych procesów sukcesyjnych obszarów wydymowych (obszary wyłączone z zalesień oraz innych działań modyfikujących naturalne procesy sukcesyjne)*

*BK\_I\_6 - Utrzymanie ekstensywnego sposobu użytkowania ekosystemu morskiego BK\_II - Zachowanie krajobrazu leśnego*

*BK\_III\_1 - Utrzymanie ekstensywnego użytkowania rolniczego słonaw*

*BK\_III\_2 - Utrzymanie ekstensywnego użytkowania rolniczego łąk będących siedliskami przyrodniczym i lub siedliskami cennych gatunków*

*BK\_III\_3 - Utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania innych terenów BK\_IV - Zachowanie śródlądowych wód powierzchniowych i obszarów podmokłych*

*BK\_VI - Zachowanie innych cennych elementów lub sposobów użytkowania terenu, w tym zadrzewień nadwodnych, przydrożnych i śródpolnych.*

**BM Modyfikacja lub rozwój istniejącego sposobu użytkowania Parku**

*BM\_I\_4 - Dopuszczalne zainwestowanie rekreacyjno-wypoczynkowe plaż*

*BM\_I\_5 - Dopuszczalny rozwój portów i przystani*

*BM\_II\_2 - Dopuszczalna lokalizacja zagospodarowania dla turystyki i rekreacji na terenach leśnych*

*B\_M\_V – Modyfikacja sposobów użytkowania lub ochrony zasobów kulturowych i krajobrazowych*

*BM\_VII\_1 - Tereny dopuszczalnych przekształceń i rozwoju istniejącego zainwestowania oraz zabudowy*

*BM\_VII\_2 - Tereny przeznaczone do zainwestowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;*

*BM\_VII\_4 - Tereny dopuszczalnego rozwoju zainwestowania nieujęte w dotychczasowych dokumentach planistycznych gmin*

**BM\_VIII\_Ograniczenie przekształceń**

*BM\_VIII\_4 - Utrzymanie otwartego charakteru wnętrza krajobrazowych*

**BC Modyfikacja istniejącego sposobu użytkowania otuliny i innych terenów wokół Parku w celu ochrony jego zasobów i walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych**

*C\_I - S trefy ochrony krajobrazów w obrębie krajobrazów o cechach priorytetowych do uwzględnienia w ramach audytów krajobrazowych*

*C\_III - Obiekty lub obszary o najwyższych wartościach kulturowych, zasługujące na o jęcie dodatkową formą ochrony prawnej.*

**Plan ogólny uwzględnia zasady zagospodarowania w wyznaczanych w Planie ochrony strefach, następująco:**

**- ustalenie dla plaż i wydmy:**

- strefy otwartej SO,
- strefy zieleni i rekreacji SN z dopuszczeniem wprowadzenia obiektów rekreacyjnych i terenów, dla których w planach miejscowych dopuszczono funkcje dodatkowe służące turystom oraz dla innych terenów, w rejonach aktywnych wypoczynkowo; strefy umożliwiają uzupełnienie funkcji wypoczynkowych o usługi z zakresu kultury, rozrywki, handlu i gastronomii – w myśl realizacji celu rozwój infrastruktury turystycznej.
- wydzielenie przystani rybackich w strefie SN - zieleni i rekreacji, uwzględniającej też komunikację i infrastrukturę, z dopuszczeniem usług handlu i gastronomii,
- ustalenie dla lasów strefy SO- otwartej, z dopuszczeniem na wskazanych obszarach zieleni urządzonej, co umożliwi urządzenie miejsc wypoczynku; wyjątek stanowi fragment lasu, który przeznacza się na strefę infrastruktury technicznej – rozbudowę istniejącej oczyszczalni ścieków. Potrzeba rozbudowy oczyszczalni ścieków jest konieczna dla zabezpieczenia potrzeb miasta w zakresie odbioru ścieków i zapewnienia samowystarczalności pracy oczyszczalni,
- ustalenie dla historycznych zespołów urbanistycznych Kuźnicy i Jastarni parametrów i wskaźników zabudowy dostosowanych do zabudowy historycznej oraz wyodrębnienie historycznych dróg i przejść jako strefy SI – infrastrukturalnej, z wyłączeniem lokalizacji budynków,
- wydzielenie stref otwartego krajobrazu jako stref SO - otwartych (z dopuszczeniem zieleni urządzonej dla wybranych stref), lub SN – zieleni i rekreacji, z ograniczeniem wysokości budynków do 6m.

**2) Pomniki przyrody.**

Według Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody (udostępnienie 05 marca 2025) na terenie gminy Jastarnia ustanowiono jeden pomnik przyrody jest to kasztanowiec zwyczajny - Kasztanowiec biały) - *Aesculus hippocastanum* (kod

INSPIRE PL. ZIPOP.1393.PP. 2211021. 7151) (nr 448 w rejestrze WKP), o wymiarach: pierśnica: 118cm; obwód: 371cm; wysokość: 22m. Pomnik znajduje się na skwerze przy ulicy Południowej w Jastarni. Pomnik znajduje się na działce nr 86 obr. 0026 przy ulicy Południowej w Jastarni Dla pomnika przyrody obowiązuje uchwała nr L/481/2018 Rady Miejskiej Jastarni z dnia 27 września 2018 r. oraz przepisy ustawy o ochronie przyrody.

**Pomnik przyrody położony jest w strefie SI – infrastruktury technicznej z dopuszczoną zielenią urządzoną, co zapewnia ochronę drzewa.**

### 3) Obszary Natura 2000.

Obszar Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski PLH220032 (kod INSPIRE PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH220032.H).

Obszar ustanowiony został Decyzją Komisji z dnia 13 listopada 2007 r. przyjmującą, na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG, pierwszy zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty, składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument C (2007) 5043) (2008/25/WE) i Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 19 października 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Zatoka Pucka i Półwysep Helski (PLH220032).

Obszar obejmuje Półwysep Helski, Zatokę Pucką Wewnętrzną oraz fragment wybrzeża.

Obszar utworzony został w celu ochrony dużej, płytkiej zatoki morskiej i związanych z nią siedlisk morskich. Ważnym dla Europy rodzajem siedliska przyrodniczego są łąki podmorskie

- występujące w Zatoce Puckiej i pokrywające 25% powierzchni ostoi.

Dla obszaru Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski PLH220032 nie ustanowiono planu ochrony oraz planu zadań ochronnych, określono jedynie Tymczasowe cele ochrony dla siedlisk przyrodniczych oraz gatunków i ich siedlisk, będących przedmiotami ochrony w obszarze Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski wynikające z warunków utrzymania i odtworzenia właściwego stanu ochrony.

Wybrane, tymczasowe cele ochrony dla siedlisk przyrodniczych oraz gatunków i ich siedlisk, będących przedmiotami ochrony w obszarze Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski wynikające z warunków utrzymania i odtworzenia właściwego stanu ochrony – odnoszące się planowania i zagospodarowania przestrzennego gminy Jastarnia:

- kizdżina na brzegu morskim – utrzymanie, z uwzględnieniem naturalnych procesów,
- solniska nadmorskie – utrzymanie,
- inicjalne stadia nadmorskich wydmy białych – utrzymanie, z uwzględnieniem naturalnych procesów,
- nadmorskie wydmy białe – utrzymanie, z uwzględnieniem naturalnych procesów,
- nadmorskie wydmy szare – utrzymanie, z uwzględnieniem naturalnych procesów,
- lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich – utrzymanie,
- zmiennowilgotne łąki trzęślicowe – utrzymanie,
- górskie i nizinne torfowiska zasadowe o charakterze młak, turzycowisk i mechowisk.
- bory i lasy bagienne – utrzymanie.

Obszar Natura 2000 Zatoka Pucka PLB220005 (kod INSPIRE L.ZIPOP.1393.N2K.PLB220005).

Obszar został utworzony na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, które zostało zmienione Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 r. i Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków. Obszar obejmuje Zatokę Pucką (10 400 ha, średnia głębokość 3m) i część głębszych wód wschodniej części Zatoki Gdańskiej, oraz łąki nadmorskie w północno – zachodniej, nad zatokowej części gminy Jastarnia.

Dla obszaru Natura 2000 Zatoka Pucka PLB220005 nie ustanowiono planu ochrony oraz planu zadań ochronnych.

Przedmiotem ochrony są 23 gatunków ptaków. Tymczasowe cele ochrony dla siedlisk przyrodniczych oraz gatunków i ich

siedlisk, będących przedmiotami ochrony w obszarze Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski wynikające z warunków utrzymania i odtworzenia właściwego stanu ochrony.

**Ochronę cennych elementów przyrody, dla których zostały powołane Obszary Natura 2000, uwzględniono przez wyznaczenie stref SO - otwartych z zakazem zabudowy oraz stref SN — bez profili dodatkowych.**

**Wyjątek stanowi fragment lasu (drzewostan – sosna w wieku ok. 140 lat (który przeznacza się na strefę infrastruktury technicznej – rozbudowę istniejącej oczyszczalni ścieków. Potrzeba rozbudowy oczyszczalni ścieków jest konieczna dla zabezpieczenia potrzeb miasta w zakresie odbioru ścieków i zapewnienia samowystarczalności pracy oczyszczalni.**

#### 4) Użytki ekologiczne.

Użytek ekologiczny Torfowe Kłyle powołany został na mocy Zarządzenia Nr 183/2000 Wojewody Pomorskiego z dnia 28.11.2000 r. (Dz.U. nr 115). Obejmuje łąki położone nad zatoką Gdańską, w północno-zachodniej części Jastarni. Celem ochrony jest zachowanie żerowisk i miejsca odpoczynku ptaków wędrownych, oraz zróżnicowanych nieleśnych zbiorowisk roślinnych charakterystycznych dla ekstensywnie użytkowanych zatorfionych wybrzeży niskich Płw. Helskiego (szuwar sitowca nadmorskiego, wilgotne murawy z mietlicą rozłogową)<sup>4</sup>.

**W Planie ogólnym uwzględniono ochronę użytku ekologicznego - poprzez wyznaczenie stref SO – otwartej, za wyjątkiem terenu zainwestowanego, to jest istniejącego lądowiska, dla którego wydzielono strefę SI – komunikacyjną, z profilem dodatkowym usługi, zieleń urządzona, zieleń naturalna. Biorąc pod uwagę ochronę wartości przyrodniczych, dla strefy SI ustalono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na 80%.**

#### **IV.4.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią.**

Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 z późniejszymi zmianami) - art. 16 pkt 34, przez obszary szczególnego zagrożenia powodzią rozumie się:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %,
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %,
- c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, stanowiące działki ewidencyjne,
- d) pas techniczny.

Zgodnie z mapą ze strony internetowej [https://wody.isok.gov.pl/imap\\_kzgw/?gmap=gpPDF](https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gmap=gpPDF) (wg stanu na dzień 23.04.2024 r.) na obszarze gminy Jastarnia występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią od strony morza, w tym morskich dróg wewnętrznych, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat).

Na obszarze gminy Jastarnia wzdłuż brzegu Morza Bałtyckiego oraz wzdłuż brzegu Zatoki Puckiej ustanowiony został pas techniczny, który zalicza się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Jednocześnie pas techniczny położony jest w znacznej części w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią od strony morza, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %.

Na tych obszarach obowiązują przepisy Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz.1087 z późn. zm.)

Obszary te obejmują:

- plażę wzdłuż brzegu morza Bałtyckiego w Kuźnicy, w Jastarni i w Juracie,
- tereny przybrzeżne wzdłuż Zatoki Puckiej,

---

<sup>4</sup> Źródło: <https://npk.org.pl/o-parku-2/formy-ochrony-przyrody-1/uzytki-ekologiczne-1/torfowe-klyle/>

- tereny zwartej zabudowy miejscowości Kuźnica do ul. A. Mickiewicza, z niewielkimi enklawami wyłączonymi z zagrożenia i tereny zabudowane wzdłuż ul. Morskiej w Kuźnicy,
- tereny przybrzeżne i tereny zainwestowania turystycznego wzdłuż ul. A. Mickiewicza w Jastarni w kierunku północnym sięgają do terenu linii kolejowej nr 213, z enklawą zabudowy w Jastarni Puckiej i w Jastarni Bór,
- tereny przybrzeżne i łąkowe wzdłuż Zatoki Gdańskiej,
- tereny wokół basenu portowego w Jastarni,
- tereny zabudowane położone w enklawie leśnej fragmentu pomiędzy ul. Wojska Polskiego a brzegiem zatoki Puckiej w Juracie,
- fragmenty lasu położonego pomiędzy ul. Wojska Polskiego a brzegiem zatoki Puckiej w Juracie,
- teren plaży wzdłuż Zatoki Puckiej w Juracie.

Tereny zainwestowane w większości objęte są planami miejscowymi, przeznaczającymi tereny pod zabudowę, z ustaleniem warunków zabudowy i zagospodarowania terenów – dla terenów ustalono strefy zgodnie z funkcjami ustalonymi w obowiązujących planach miejscowych.

Część terenów zainwestowanych, położonych we wschodniej części Jastarni, pomiędzy ul. Ceynowy a terenem kolejowym położona jest w obszarze zagrożenia powodzią 1%. Ze względu na istniejące zainwestowanie – w tym występującą w tym rejonie historyczną zabudowę – dla terenów ustalono strefy zgodnie z funkcjami ustalonymi w obowiązujących planach miejscowych.

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 z późniejszymi zmianami) w art. 169 definiuje obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, które wskazane zostały we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego i dla których sporządza się mapy zagrożenia powodziowego. Na obszarze gminy Jastarnia występują obszary zagrożenia powodzią od strony morza, w tym morskich dróg wewnętrznych, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat).

**Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obejmujących: drogi, linie kolejowe, tereny zabudowane i zainwestowane, ustalono strefy funkcjonalne zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych lub istniejącym zainwestowaniem. Ze względu na stan prawny i faktyczny tereny te nie zostały wyłączone z zabudowy. Dla terenów niezainwestowanych (lasów, łąk, wydym, częściowo plaż) ustalono strefy SO. Dla części plaż, użytkowanych rekreacyjnie w okresie letnim ustalano strefy SN – sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług. Dla części lasów położonych w sąsiedztwie terenów zainwestowanych dodano profil zieleń urządzona.**

**Na obszarze gminy Jastarnia nie występują wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.**

#### **IV.4.3. Obszary gruntów zmeliorowanych.**

Zgodnie z art. 197 ust.1. ustawy z dnia Prawo wodne, urządzeniami melioracji wodnych są między innymi: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, Dla obszaru gminy Jastarnia brak jest bazy danych, obejmującej zbiory danych przestrzennych infrastruktury informacji przestrzennej, dotyczących ewidencji melioracji wodnych.

Według mapy topograficznej<sup>5</sup> grunty zmeliorowane występują tylko na terenie lasów Skarbu Państwa pomiędzy Kuźnicą a Jastarnią.

**Grunty zmeliorowane położone są w strefach otwartych, w których nie ustalono profilu dodatkowego, co gwarantuje ich dalsze funkcjonowanie.**

<sup>5</sup> [https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp\\_2.html?gpmap=gp0](https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?gpmap=gp0) stan na dzień 23.04.2025 r.

#### **IV.4.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.**

W bazie Systemu Osłony Przeciw osuwiskowej SOPO<sup>6</sup> na obszarze gminy Jastarnia nie wskazano terenów aktywnych osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi na terenie gminy.

Potencjalnie, zagrożenie osuwania się mas ziemnych występuje jako zagrożenie abrazyjne brzegu morskiego oraz potencjalnie na obszarach wydmowych w przypadku pozbawienia ich stabilizującej pokrywy roślinnej.

#### **IV.4.5. Strefy ochronne ujęć wody.**

W gminie Jastarnia znajduje się jedno ujęcie wody: na dz. ew. nr 59 i 63 w Juracie.

Ujęcie wody zasilają w wodę Kuźnicę, Jastarnię i Juratę. Ujęcie składa się z dwóch studni głębinowych i zestawu filtrów, a w jego skład wchodzi także zbiornik retencyjny o pojemności 1000 m<sup>3</sup>.

Dla studni ustanowiono strefy ochronne obejmujące wyłącznie tereny ochrony bezpośredniej, położone w granicach ogrodzonych działek.

**Teren ujęcia wody w Juracie został wydzielony jako strefa 1SI - infrastruktury technicznej, co gwarantuje jego dalsze, właściwe eksploataowanie.**

#### **IV.4.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.**

Obszar gminy Jastarnia położony jest w granicach jednolitej części wód podziemnych: JCWPd nr 14.

Na terenie gminy Jastarnia zostały zlokalizowane trzy punkty pomiarowe, prowadzone przez Główną Inspekcję Ochrony Środowiska monitoringu stanu jakości wód podziemnych. Jeden zlokalizowany w zachodniej części Jastarni i dwa na terenie Juraty. W tych punktach pomiarowych w 2023 roku jakość wód podziemnych zaliczona została do III klasy.

Obszar gminy Jastarnia nie został włączony w granice obszaru ochronnego zbiorników wód podziemnych.

#### **IV.4.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.**

Według informacji zawartych na stronie internetowej <https://geoportal.pgi.gov.pl/midas> w gminie Jastarnia nie zarejestrowano terenów ani obszarów górniczych.

#### **IV.4.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.**

##### **1). Złóża kopalin**

Według informacji zawartych na stronie internetowej <https://geoportal.pgi.gov.pl/midas>, w gminie Jastarnia nie zarejestrowano złóż kopalin.

W granicach gminy Jastarnia występują prognostyczne złoża soli kamiennej, zalegające na głębokości od 490 do 900 m p.p.t.

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U z 2024, poz. 1290) złoża soli kamiennej zaliczane są do strategicznych złóż kopalin: *jest złoża kopaliny, które ze względu na jego znaczenie dla gospodarki lub bezpieczeństwa kraju podlega szczególnej ochronie prawnej.*

*W decyzji uznającej złoża kopaliny za złoża strategiczne minister właściwy do spraw środowiska może wskazać warunki, jakie gmina powinna uwzględnić w toku realizacji obowiązku, o którym mowa w art. 95 ust. 1 pkt 1 i art. 95a, w szczególności konieczność wprowadzenia zakazu trwałej zabudowy lub zakazu innego zagospodarowania wyznaczonego obszaru złoża strategicznego w sposób, który wyłączyłby możliwość zagospodarowania tego złoża.*

Złóża nie są eksploatowane.

---

<sup>6</sup> [https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOP stan na dzień 10.10.2024 r.](https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOP%20stan%20na%20dzień%2010.10.2024%20r)

Na terenie gminy Jastarnia zostały udokumentowane wody lecznicze, termalne, solanki w dwóch otworach badawczych: HEL IG-1 i Jastarnia IG-1 – wody nie są eksploatowane.

## **2) Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.**

Na terenie gminy Jastarnia nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

## **3) Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.**

Na terenie gminy Jastarnia nie występują bezzbiornikowe magazyny substancji.

### **IV.4.9. Obszary uzdrowisk oraz ochrony uzdrowiskowej.**

Na obszarze gminy Jastarnia nie występują obszary, na których prowadzone jest lecznictwo uzdrowiskowe i występują uzdrowiska ani obszary ochrony uzdrowiskowej, wyznaczone na podstawie ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych z dnia 28 lipca 2005 r. (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1662).

IV.4.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra **kultury współczesnej**.

#### **1) Wstęp.**

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, formami ochrony zabytków są:

- 1) *wpis do rejestru zabytków;*
- 1a) *wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;*
- 2) *uznanie za pomnik historii;*
- 3) *utworzenie parku kulturowego;*
- 4) *ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.*

Na terenie gminy Jastarnia występują:

- zabytki nieruchome i ruchome wpisane do rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego,
- zabytki, dla których ustalono ochronę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy Jastarnia nie występują:

- obiekty wpisane na Listę Skarbów Dziedzictwa;
- obiekty uznane za pomnik historii;
- park kulturowy.

#### **2) Zabytki wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego.**

##### **Zabytki nieruchome.**

Na obszarze gminy Jastarnia występują następujące zabytki nieruchome:

1. Układ ruralistyczny osady rybackiej w Kuźnicy, nr rej. 960, dawny nr 826 z 17.04.1979 r.,
2. Układy ruralistyczne dawnych osad rybackich Jastarnia i Bór, nr rej. 959 dawny nr 819 z 17.04.1979 r.
3. Kościół parafialny p.w. Nawiedzenia NMP w Jastarni przy ul. Męczenników Piaśnicy 8, murowany, z 1931 r. – nr rej. 1298, dawny nr 1075 z 28.12.1989 r.
4. Chata w Jastarni, przy ul. Rynkowej nr 10, szachulcowa, z 1881 r. – nr rej. 1023, dawny nr 874 z 30.03.1983 r.
5. Chata w Jastarni, przy ul. Szkolnej nr 6, szachulcowa, z ok. 1900 r. – nr rej. 1025, dawny nr 875 z 24.06.1983 r.

6. Dom letniskowy wraz z działką w Juracie przy ul. Mestwina 39 – nr rej. 1802.
  7. Zespół obiektów fortyfikacji polskich rejonu umocnień „Hel” na Półwyspie Helskim zbudowanych przez Polską Marynarkę Wojenną w latach 1931-1939 (bateria nr 231, bateria nr 33, bateria nr 22, bateria nr 32, bateria nr 23, Ośrodek Oporu Jastarnia – schrony: Sęp, Saragossa, Sabala, Sokół) oraz zespół fortyfikacji niemieckich zbudowanych na Półwyspie Hel (bateria „Schleswig-Holstein” – nr rej. 1693, dawny nr 1200 z 15.06.1999 r.
  8. Osada pradziejowa z wczesnej epoki żelaza i okresu wpływów rzymskich – dec. Nr 164/Archeol. z 21.11.1971 r.
- Źródło: strona internetowa <https://www.ochronazabytkow.gda.pl/rejestr-zabytkow/rejestr-zabytkow-nieruchomych/>, stan na dzień 15.11.2024 r.

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad Prowadzenie wszelkich działań na terenie ww. obiektów i obszarów oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie, zabytkami wymaga uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### W Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego:

- a) dla obszaru wsi Kuźnica w zasięgu zbliżonym do granic układu ruralistycznego wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego, z wyłączeniem portu rybackiego w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego ustalono Katalog Lokalnych Form Architektonicznych LFA\_OR\_22-313.52-1\_1.
- b) dla obszaru Kuźnicy w granicach układu ruralistycznego wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - rekomendowano utworzenia parku kulturowego, Kod krajobrazu 22-313.52-1; Przedmiotem ochrony jest Krajobraz kulturowy, zabytki nieruchome oraz historyczny układ ruralistyczny osady rybackiej typu wyspowego;
- dla obszaru Jastarni w granicach układu ruralistycznego wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - rekomendowano utworzenia parku kulturowego, Kod krajobrazu 22-313.52-10; Przedmiotem ochrony jest krajobraz kulturowy, zabytki nieruchome oraz historyczny układ ruralistyczny osady rybackiej typu wyspowego

#### Zabytki ruchome.

W gminie Jastarnia znajduje się 8 wpisanych do rejestru zabytków ruchomych woj. pomorskiego, są to wyłącznie obiekty stanowiące sakralne wyposażenie kościoła parafialnego p.w. Nawiedzenia NMP w Jastarni.

#### 2) Zabytki nieruchome ujęte w Wojewódzkiej i w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Gmina Jastarnia posiada Gminny Program Opieki nad Zabytkami na lata 2016-2019, przyjęty uchwałą Rady Miasta Jastarni nr XXIV/204/2016 z dnia 30 czerwca 2016 r.

Program zawiera wykaz obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, który zawiera: obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Łącznie w Wojewódzkiej i w Gminnej Ewidencji Zabytków ujęte jest 197 obiektów i terenów.

Na terenie gminy Jastarnia, oprócz osady pradziejowej wpisanej do Rejestru Zabytków znajduje się sześć stanowisk archeologicznych, które obejmują punkty osadnictwa od epoki kamienia do okresu wczesnego średniowiecza.

**Ustalenia planu ogólnego zapewniają ochronę ww. zabytków, ich otoczenia poprzez: ustalenie funkcji odpowiadającej ich przeznaczeniu, ustalenie standardów urbanistycznych odpowiadających zabudowie historycznej.**

#### **IV.4.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.**

Na obszarze gminy Jastarnia nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne, wyznaczone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. (t.j. Dz.U. z 2005 r. poz. 2120) o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

#### **IV.4.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.**

Na obszarze gminy Jastarnia nie występują tereny zamknięte Ministerstwa Obrony Narodowej ani ich strefy ochronne. Kolejowe tereny zamknięte zostały określone przez ministra właściwego ds. transportu. Obecnie obowiązuje Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r., w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 ze zm.) i jej Załącznik stanowiący wykaz kolejowych terenów zamkniętych.

Na obszarze gminy Jastarnia tereny kolejowe zamknięte, określone w Decyzji j.w. obejmują działki ewidencyjne:

- Jastarnia dz. ew. nr 1, 1/2, 6, 12, 15, 82, 88/3, 104, 118,
- Kuźnica dz. ew. nr 4/1, 88, 246,
- Jurata dz. Ew. nr 100, 178, 7, 8.

Ogólna powierzchnia terenów zamkniętych wynosi 21,5548 ha. Przez tereny kolejowe zamknięte prowadzi linia kolejowa nr 213. Wzdłuż terenów kolejowych zamkniętych obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**Tereny kolejowe zamknięte pokrywają się z terenami kolejowymi i zostały w planie ogólnym zakwalifikowane do strefy SK- komunikacyjnej i strefy SU - dla dworca i parkingu w Kuźnicy oraz ??**

**Strefy ochronne terenów kolejowych położone są w strefach otwartych, w strefach obejmujących istniejącą lub planowaną zabudowę ustaloną w planach miejscowych i planowaną do objęcia planami miejscowymi. Ustalenie w strefach ochronnych stref z zabudową jest uzasadnione stanem faktycznego i prawnym.**

#### **IV.4.13. Obszary ograniczonego użytkowania**

Na obszarze gminy Jastarnia nie zostały ustanowione obszary ograniczonego użytkowania, na podstawie art. 135 ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zmianami).

Na obszarze gminy Jastarnia obowiązują ograniczenia wynikające z Ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze, dotyczące ochrony przestrzeni powietrznej przed przeszkodami lotniczymi. Sposób zagospodarowania terenu nie może oddziaływać negatywnie na funkcjonowanie lotnictwa wojskowego.

#### **IV.4.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.**

Na obszarze gminy Jastarnia nie występują obszary, wymagające przekształceń i remediacji.

#### **IV.4.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.**

Obszar zdegradowany to obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz negatywnych zjawisk o innym charakterze, np. zjawisk gospodarczych, środowiskowych, technicznych, funkcjonalnych lub technicznych, w których występują jednocześnie negatywne zjawiska społeczne. Obszar rewitalizacji może obejmować całość lub część obszaru zdegradowanego, który ma istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego. Rada Miejska Jastarni nie podjęła uchwały o wyznaczeniu obszaru rewitalizacji na podstawie art. 8 ww. ustawy.

#### **IV.4.16. Obszary ciche w aglomeracji i obszary ciche poza aglomeracją.**

Obszary ciche w aglomeracji i obszary ciche poza aglomeracją, zgodnie z art. 118b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zmianami), może wyznaczyć Rada Powiatu w drodze uchwały, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie. Rada Powiatu puckiego nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji i obszary cichych poza aglomeracją.

#### **IV.4.17. Grunty rolne stanowiące użytki klas I-III oraz grunty leśne.**

##### 1) Grunty rolne, w tym stanowiące użytki rolne klas I-III.

Grunty rolne w gminie Jastarnia zajmują powierzchnię 290 ha, o stanowi 36,80 % powierzchni lądowej gminy; w tym na terenie miasta – 174 ha, na terenie gminy 116 ha.

W gruntach rolnych największy udział mają:

- nieużytki - 147 ha, które zajmują ok 51% ogólnej powierzchni gruntów rolnych; właścicielem większości jest Gmina Jastarnia (84 ha),
- pastwiska trwałe – 134 ha, które zajmują ok 36% ogólnej powierzchni gruntów rolnych; właścicielem większości jest Gmina Jastarnia (101 ha).

Na obszarze gminy Jastarnia nie występują gospodarstwa rolne.

**Na obszarze gminy Jastarnia grunty rolne klasy I -III nie występują.**

##### 2) Grunty leśne.

Na obszarze Gminy Jastarnia grunty leśne zajmują powierzchnię ok. 306 ha, co stanowi 39 % powierzchni lądowej gminy - na terenie Jastarni lasy mają powierzchnię ok. 119 ha, na terenie Kuźnicy i Juraty ok. 187 ha.

Lasy Skarbu Państwa zajmują powierzchnię 273 ha. Lasy te Zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr 133 z dnia 09.05.1995 r. w całości uznane zostały za lasy glebochronne.

Rozmieszczenie lasów w gminie Jastarnia jest równomierne, największą powierzchnię lasy zajmują w jej części północno wschodniej, na wale wydmyowym od strony Morza Bałtyckiego.

W Kuźnicy las występuje w pasie terenu położonym na północ od drogi wojewódzkiej nr 216 do plaży; w lesie przeważa drzewostan sosnowy w wieku od 40 do 65 lat, stanowisko bór mieszany świeży; miejscami występują drzewostan liściasty (brzoza, dąb, jawor) stanowisko las mieszany świeży. Na odcinku od Kuźnicy do zabudowań Jastarni las występuje w pasie terenu położonym na północ od drogi wojewódzkiej nr 216 do plaży, a od drogi leśnej prowadzącej do wejścia na plażę nr 42 w kierunku wschodnim kompleks leśny cofa się poza teren linii kolejowej. W Jastarni – wzdłuż zabudowań las obejmuje tereny położone na północ od zabudowań przy ul. Ogrodowej do plaży; od terenu cmentarza przechodzi poza teren linii kolejowej, od ulicy Leśnej w kierunku Juraty graniczy z terenem zabudowanym Jastarni.

W Juracie do ul. Ks.H. Gołębiowskiego las występuje na całej szerokości Półwyspu, rozdziela go ul. Wojska Polskiego i linia kolejowa nr 213

W Juracie las występuje:

- od ul. Ks. H. Gołębiowskiego do ul. Sambora: na północ od terenu linii kolejowej nr 213 do plaży,
- pomiędzy terenami zabudowanymi po północnej i południowej stronie Al. Wojska Polskiego,
- od ul. Sambora do granicy z miastem Hel po północnej i południowej stronie Al. Wojska Polskiego.

Lasy spełniają następujące funkcje naturalne:

- *funkcje ochronne polegające na ochronie leśnych i nieleśnych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych przed degradacją, zanieczyszczeniem lub szkodliwym działaniem czynników zewnętrznych,*
- *funkcje biotyczne mające swoje źródło w procesach życiowych lasu polegające na wiązaniu węgla atmosferycznego i tlenków azotu w masie organicznej, uwalnianiu tlenu, pary wodnej, fitoncydów i zapachów, a poprzez to wypełnianie funkcji klimatycznych, rekreacyjnych, turystycznych i retencyjnych*

W lasach przeważa drzewostan sosnowy w wieku ok. 60 lat, 100 lat, 150 lat na stanowisku bór mieszany świeży.

Miejscami występują drzewostan liściasty (brzoza, dąb, jawor) stanowisko las mieszany świeży.

Kompleks leśny rozdzielają tereny usług turystycznych (hotele, ośrodki campingowe, pola namiotowe) cmentarz i boisko sportowe (w Kuźnicy), zabudowania Urzędu Morskiego w Gdyni – Obchód Wybrzeża, teren latarni morskiej Jastarnia,

oczyszczalnia ścieków w Juracie. W lesie (pomiędzy granica z Chałupami a Kuźnicą) znajdują się historyczne obiekty wojskowe wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego (schrony, fortyfikacje). Przez las prowadzą drogi leśne (wydzielone oddziałami) i ścieżki: prostopadłe do brzegu morza prowadzące do wejść na plaże i równoległe o charakterze spacerowym.

Wszystkie lasy w granicach gminy stanowią lasy ochronne – glebochronne.

Na grunty leśne gminy Jastarnia składają się:

- lasy państwowe w użytkowaniu Nadleśnictwa Wejherowo, o pow. ok. 273 ha,
- lasy komunalne - gminy Jastarnia, o pow. ok. 11 ha,
- lasy osób fizycznych, o pow. ok. 2 ha.

Wszystkie lasy położone są w granicach: Nadmorskiego Parku Krajobrazowego i obszaru 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski, a lasy Nadleśnictwa Wejherowo zaliczone są do lasów ochronnych.

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82), Art. 7 przeznaczenia gruntów 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. Przeznaczenie na cele nieleśne:

*2) gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa – wymaga uzyskania zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa*

*5) pozostałych gruntów leśnych – wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej.*

*W odniesieniu do gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa zastrzega się zakaz zmiany przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne – za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.*

Wskazane jest, aby nie stosować odstępstw od wymaganej przepisami odległości zabudowy od lasów.

W Audycie Krajobrazowym województwa pomorskiego Obszar Półwyspu Helskiego – w szczególności zalesione wydmy na odcinku od Jastarni do Cypla Helskiego (m. Hel, gm. Jastarnia) rekomendowano do utworzenia parku kulturowego.

Przedmiotem ochrony są zabytki militarne z pierwszej połowy XX w., stanowiące integralną część zespołów obiektów fortyfikacji: – polskich Rejonu Umocnionego Hel zbudowanych na Półwyspie Helskim przez Polską Marynarkę Wojenną w latach 1920-1939, – niemieckich zbudowanych na Półwyspie Helskim w latach 1939 – 1945:

- polskich Rejonu Umocnionego Hel zbudowanych na Półwyspie Helskim przez Polską Marynarkę Wojenną w latach 1920-1939,
- niemieckich zbudowanych na Półwyspie Helskim w latach 1939 – 1945.

W Planie ogólnym wskazuje się potencjalne tereny inwestycyjne na terenach lasów dla stref:

- 6SN – na powiększanie terenów rekreacyjnych przy boisku sportowym w Kuźnicy (pow. 0,15 ha); teren leśny stanowi niewielki fragment przyległy do terenów rekreacyjnych i boiska; planowane jest zagospodarowanie lasu na cele parkowe, z zachowaniem drzewostanu;
- 2SI - na powiększanie terenu istniejącej oczyszczalni ścieków w Juracie (0,47 ha) - potrzeba rozbudowy oczyszczalni ścieków jest konieczna dla zabezpieczenia potrzeb miasta w zakresie odbioru ścieków i zapewnienia samowystarczalności pracy oczyszczalni,
- 47SU, 59SN, 63SU – obiekty i urządzenia w zarządzie Urzędu Morskiego (pow. 2,55 ha) – na potrzeby związane z ochroną brzegu morskiego i bezpieczeństwem państwa

**W planie ogólnym grunty leśne zachowano w użytkowaniu leśnym – jako strefa funkcjonalna SO, z wyjątkiem powiększenia stref opisanych powyżej.**

**W strefach 33SO, 45SO dopuszczono zieleń urządzoną, co umożliwi urządzenie miejsc wypoczynku.**

#### **IV.4.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.**

Na obszarze gminy Jastarnia nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku awarii przemysłowej ani zakłady o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.

#### **IV.4.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.**

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1125), pasem nadbrzeżnym jest obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego.

W skład pasa nadbrzeżnego wchodzi:

- 1) pas techniczny – stanowiący strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu; jest on obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska;
- 2) pas ochronny – obejmujący obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego.

Pas techniczny może być wykorzystywany do innego celu niż określony w art. 36 ust. 2 pkt 1, za zgodą właściwego terytorialnie dyrektora urzędu morskiego, wydaną w drodze decyzji, która jednocześnie określa warunki takiego wykorzystania. W gminie Jastarnia granice pasa technicznego wyznacza *Zarządzenia nr 6 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 25 marca 2013 r. w sprawie określenia.*

Pas techniczny obejmuje:

- w Kuźnicy: tereny położone na północ od linii kolejowej nr 213, położone na południe od drogi wojewódzkiej nr 216, z ominięciem terenów zainwestowanych Kuźnicy,
- w Jastarni: tereny położone na północ od linii kolejowej nr 213, położone na południe od drogi wojewódzkiej nr 216, z ominięciem terenów zainwestowanych Jastarni,
- w Juracie: tereny przybrzeżne Morza Bałtyckiego i tereny przybrzeżne Zatoki Puckiej wraz z pasem zabudowy przy ul. Mestwina.

Granice pasa ochronnego wyznacza *Zarządzenie nr 9 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 18 kwietnia 2005 r. w sprawie określenia granic pasa ochronnego na terenie Miasta i Gminy Jastarnia.*

Pas ochronny obejmuje pozostałe tereny gminy Jastarnia, nie objęte pasem technicznym.

W pasie technicznym obowiązują zakazy i nakazy określone w 36 i art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

Wszelkie zmiany zagospodarowania terenu w obrębie pasa technicznego i pasa ochronnego wymagają uzgodnienia z Urzędem Morskim.

#### **Uwarunkowania**

Urząd Morski w Gdyni w piśmie znak INZ.9211.12.2025.IK z dnia 10.03.2025 r. zgłosił następujący wniosek:

- ze względu na zmieniające się warunki klimatyczne, wzrost poziomu morza i dynamiczną sytuację brzegu, przebieg pasa nadbrzeżnego jest analizowany okresowo przez Urząd Morski i może ulec zmianie. Zgodnie z Rozporz. Rady Ministrów z dnia 29.04.2021 r. .... – pas techniczny obejmuje obszar lądu od linii brzegu morskiego od 10m do 1000m w zależności od rodzaju brzegu...

*Granica pasa technicznego jest zmienna a pas ochronny brzegu morskiego może z czasem przejąć zadania pasa technicznego, co wiąże się z możliwymi ograniczeniami w zakresie realizacji obiektów budowlanych wynikającymi z utrzymanie brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska.*

W planie ogólnym dla pasa technicznego ustalono strefy SO – otwarte oraz strefy przeznaczone pod zabudowę i zainwestowanie, zgodnie z aktualnym użytkowaniem oraz z ustaleniami planów miejscowych.

Dla pasa ochronnego strefy SO – otwarte oraz strefy przeznaczone pod zabudowę i zainwestowanie, zgodnie z aktualnym użytkowaniem oraz z ustaleniami planów miejscowych.

**Ustalone w pasie technicznym strefy wynikają z istniejącego użytkowania. Wprowadzenie profili dodatkowych jest uzasadnione potrzebą wzbogacenia oferty dla wypoczynku i rekreacji mieszkańców i turystów, wykorzystaniem potencjału rekreacyjnego miasta dla wzmocnienia funkcji turystycznych i wypoczynkowych.**

**Ustalone w pasie ochronnym funkcje ustalono na podstawie istniejącego użytkowania i zainwestowania oraz ustaleń planów miejscowych.**

**Dodane do stref profile dodatkowe w strefach SO i SN profile dodatkowe mają na celu wzbogacanie funkcji wypoczynkowych i turystycznych.**

#### **IV.5. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.**

##### **IV.5.1. Infrastruktura społeczna.**

###### 1) Usługi oświaty i wychowania:

- Szkoła Podstawowa: przy ul. M. Stelmaszczyka 4 w Jastarni; w szkole prowadzone są trzy oddziały przedszkolne;
- Przedszkole niepubliczne „Promyczek”, przy ul. Sztormowej 6 w Jastarni.

###### 2) Kultura:

- Miejski Ośrodek Kultury, Sportu i Rekreacji, ul. ks.Stefańskiego 5 w Jastarni,
- Kino Żeglarz przy ul. Portowej 10 w Jastarni,
- Plenerowe kino letnie przy ul. Hallera 5 w Kuźnicy,
- Miejska Biblioteka Publiczna, przy ul. Portowej 24 w Jastarni,
- Muzeum „Pod strzechą”. Przy ul. A.Mickiewicza 115 (prywatne muzeum, w którym znajdują się sprzęty rybackie i domowe wchodzące z użycia).

###### 3) Ochrona zdrowia i opieka społeczna:

- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „JAS-MED”, przy ul. Stelmaszczyka 5 w Jastarni,
- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej przy ul. Portowej 4 w Jastarni,
- Świetlica profilaktyczno-opiekuńcza w Juracie,
- Świetlica profilaktyczno-opiekuńcza w Kuźnicy.

###### 4) Sport, turystyka, wypoczynek i rekreacja:

- Hala widowiskowo – sportowa, przy ul. M.Stelmaszczyka 4 w Jastarni,
- boisko sportowe do piłki nożnej w Kuźnicy (pow. ok. 0,55 ha),
- boisko Orlik w Jastarni,
- kompleks sportowy „Moje boisko ORLIK 2012” przy ul. Jeżynowej (pow. ok. 0,55 ha)
- place zabaw: przy ul. Wydymowej i przy Jeżynowej w Jastarni, przy ul. Hallera 1a w Kuźnicy
- skate park w Jastarni,
- Stacja Informacji Turystycznej w Kuźnicy przy ul. Hallera 1a,
- 6 letnich kąpielisk morskich:
  - kąpielisko Kuźnica „Kościół” – z wejściem na plażę nr 33 od ul. Helskiej, obejmujące 100 m linii brzegowej;
  - kąpielisko Jurata „Między morze” – z wejściem na plażę nr 60 od ul. Między morze, obejmujące 100 m linii brzegowej;

- kąpielisko Jastarnia „Ogródowa” – z wejściem na plażę nr 44 od ul. Ogródowej, obejmujące 100 m linii brzegowej;
- kąpielisko Jastarnia „Leśna” – z wejściem na plażę nr 52 od ul. Leśnej, obejmujące 100 m linii brzegowej;
- kąpielisko Jastarnia „Nadmorska-Plażowa” – z wejściem na plażę nr 47-48 od ul. Nadmorskiej i Plażowej, obejmujące 100 m linii brzegowej;
- kąpielisko Jastarnia „Zdrojowa” – z wejścia na plażę nr 49 od ul. Sychty oraz nr 50 od ul. Zdrojowej, obejmujące 200 m linii brzegowej,
- molo w Jastarni (na przedłużeniu ul. Stelmaszczyka),
- molo w Juracie (na przedłużeniu ul. Międzyzmorze); przy molo jest stanowisko do cumowania statków wycieczkowych.

#### 5) Cmentarze:

- cmentarz parafialny w Kuźnicy (pow.ok. 0,32 ha),
- cmentarz komunalny w Jastarni (pow. ok. 0,53 ha),
- cmentarz historyczny przy brzegu Zatoki Puckiej.

#### 6) Bezpieczeństwo.

- Remiza Ochotniczej Straży Pożarnej przy ul. Hermanna 3 w Jastarni; w remizie znajduje się świetlica – sala imprez okolicznościowych,
- Komisariat Policji przy ul. Ratibora 42 w Juracie (obsługuje gminę Hel i gminę Jastarnia),
- Straż Miejska z siedzibą przy ul. Portowej 24 w Jastarni.

#### 7) Administracja

- Urząd Miasta Jastarni, ul. Portowa 24, Jastarnia.

#### Stan planowany.

W Wieloletniej Prognozie finansowej dla gminy Jastarnia na lata 2019- 2024, przyjętej uchwałą Rady Miejskiej Jastarni nr V/34/2019 z dnia 24.01.2019 r. (ze zmianami), zaplanowano realizację następujących przedsięwzięć z zakresu infrastruktury społecznej:

- budowa dróg gminnych i parkingów,
- projekt i wykonanie ul. Sportowej w Jastarni,
- budowa drogi – ul. Kaszubskiej w Jastarni.

**Plan ogólny uwzględnia istniejące obiekty i tereny publiczne o większej powierzchni w wydzielonych strefach usługowych i infrastruktury technicznej. Obiekty o mniejszej powierzchni włączone są do innych stref, w których profilu podstawowym mieszczą się usługi i infrastruktura techniczna. Możliwa jest rozbudowa istniejących obiektów lub budowa nowych obiektów i urządzenie terenów publicznych w ramach wydzielonych stref.**

### **IV.5.2. Infrastruktura transportowa**

#### 1) Infrastruktura drogowa.

##### Droga wojewódzka.

Przez gminę Jastarnia przechodzi droga wojewódzka nr 216, klasy G – droga główna, relacji Reda – Hel (strefa 4SK).

##### Drogi powiatowe.

Zarządcą dróg powiatowych jest Zarząd Dróg Powiatowych w Pucku z siedzibą przy ul. Orzeszkowej 5.

Przez gminę Jastarnia przechodzą następujące drogi powiatowe klasy Z:

- nr 1536G – ul. Portowa, długość 0,66 km (strefa 2SK i profil dodatkowy teren drogi zbiorczej),
- nr 1535G – ul. Ks.B.Schty, długość 1,83 km (strefa 3SK i profil dodatkowy teren drogi zbiorczej).

##### Drogi gminne.

W gminie funkcjonuje 56 dróg gminnych o łącznej długości 18,754 km, w tym: w Jastarni 40 dróg, w Kuźnicy 7 dróg, w Juracie 8 dróg. Wszystkie drogi mają klasę L lub D.

Zarządcą dróg gminnych jest URZĄD GMINA MIASTO JASTARNIA.

#### Planowane inwestycje.

W Wieloletniej Prognozie finansowej gminy Jastarnia na lata 2019- 2024, przyjętej uchwałą Rady Miejskiej Jastarni nr V/34/2019 z dnia 24.01.2019 r. (ze zmianami), zaplanowano realizację następujących przedsięwzięć z zakresu infrastruktury komunikacyjnej:

- budowa dróg gminnych i parkingów,
- projekt i wykonanie ul. Sportowej w Jastarni,
- budowa drogi – ul. Kaszubskiej w Jastarni,
- węzeł integracyjny Jastarnia wraz z trasami dojazdowymi
- przebudowa ul. Polnej.

Część dróg wydzielona została jako strefa SI – infrastrukturalna.

#### Ścieżki rowerowe i piesze

Ścieżka rowerowa w gminie Jastarnia ma długość 16 km, biegnie wzdłuż Zatoki Puckiej,

jest częścią trasy rowerowej Władysławowo - Hel i regionalnej/ międzynarodowej trasy rowerowej R10.

Ścieżka biegnie od Chałup do Kuźnicy wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 216, w Kuźnicy wzdłuż brzegu Zatoki Puckiej, następnie w kierunku Jastarni wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 216 do Juraty, w Juracie wzdłuż brzegu Zatoki Puckiej do granicy z miastem Hel.

W gminie Jastarnia znajdują się ścieżki, prowadzące do ciekawych przyrodniczo i krajobrazowo miejsc. Są to:

- w Kuźnicy - UROCZYSKO KAŻA i GÓRA LIBEK, o długości ok. 2,6 km, prowadzi częściowo brzegiem morza Bałtyckiego i częściowo lasem;
- w Jastarni - TORFOWE KŁYLE, o długości ok. 1,9 km, prowadzi przez użytk ekologiczny; przy ścieżce położone są trzy stanowiska: wieża widokowa (szuwały), brzeg zatoki puckiej, las dębowy (dąbrówka);
- w Juracie - ŻYZNE LASY Z ORLICĄ o długości ok. 300 m, prowadzi przez teren lasu od strony Zatoki Puckiej; przy ścieżce wyznaczono i opisano dwa stanowiska.

**Strefy wyznaczono na podstawie istniejącego użytkowania i zainwestowania. Pozostałe, niewydzielone drogi włączono do innych stref, w których w profilu podstawowym jest również teren komunikacji, co umożliwia rozbudowę dróg i budowę nowych dróg.**

#### 2) Infrastruktura kolejowa.

Przez gminę Jastarnia przechodzi drugorzędna linia kolejowa nr 213 znaczenia państwowego, relacji Reda – Hel. Linia jest niezelektryfikowana i jednotorowa. Na odcinku przechodzącym przez Gminę Jastarnia, w roku 2024 średniodobowy ruch pociągów wynosił 29 pociągów osobowych, ze sporadycznym ruchem pociągów towarowych. W gminie Jastarnia, na linii kolejowej znajdują się: stacja kolejowa Kuźnica, stacja kolejowa Jastarnia, przystanek kolejowy Jastarnia Wczasy i Jurata.

PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Gdańsku, we wniosku złożonym do planu ogólnego gminy Jastarnia (pismo znak KNGd.1.6521.35.2025.JK/5 z dnia 03.03.2025 r.) poinformował, że w granicach gminy Jastarnia położone są działki, które stanowią obszar kolejowy oraz teren zamknięty na podstawie Decyzji nr 14 Min. Infrastruktur z dnia 18.09.2020 r.

Dla terenów kolejowych wydzielono strefę komunikacyjną – 1SK, z dopuszczeniem usług handlu i gastronomii, które mogłyby być realizowane w sąsiedztwie dworców kolejowych.

#### Uwarunkowania.

- linia kolejowa nr 213 oraz stacje i przystanki kolejowe, mogą stanowić źródło uciążliwości akustycznej,
- w strefie komunikacyjnej wyklucza się lokalizację funkcji chronionych,
- w bezpośrednim sąsiedztwie strefy komunikacyjnej wykluczyć lokalizację funkcji podlegających ochronie przed hałasem,
- sposób zabudowy i zagospodarowania terenów stref planistycznych wyznaczonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury kolejowej nie może zakłócać ich eksploatacji, ani powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego,
- niewskazywanie granic „obszaru uzupełnienia zabudowy” w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury kolejowej.

#### Stan planowany.

W celu poprawy przepustowości na linii nr 213 Reda – Hel i poprawy dostępności komunikacyjnej mieszkańców północnych Kaszub i Mierzei Helskiej z Trójmiastem oraz resztą kraju, planowana modernizacja linii i rozbudowa linii<sup>7</sup>:

- budowa odcinka dwutorowego linii od km. 42,100 do km. 43,900 km,
- wydłużeni krawędzi peronowej ze 125 m do 225 m i poszerzenie peronu Jastarnia Wczasy,
- budowa nowego przystanku osobowego „Jastarnia Wschód” o długości 225 m.

**W planie ogólnym istniejące tereny kolejowe zostały wydzielone jako strefa komunikacyjna 1SK.. We wszystkich pozostałych strefach – w profilu podstawowym ustalony jest teren komunikacji, co umożliwia rozbudowę terenów kolejowych.**

### 3) Infrastruktura wodna.

W Jastarni znajduje się port morski, dla którego podmiotem wykonującym prawa i obowiązki podmiotu zarządzającego jest Gmina Jastarnia. Port położony jest nad brzegiem Zatoki Puckiej, pomiędzy ul. Portową i Rybacką. Granice portu zostały określone Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 15 czerwca 2000 r. w sprawie ustalenia granicy od strony lądu portu morskiego w Jastarni (Dz.U. 2000.52.poz. 628).

Port morski w Jastarni obejmuje basen portowy i tereny przyległe – wzdłuż ul. Portowej, ul. Na Zatoką, Rybackiej i Mickiewicza. Port jest bazą rybołówstwa, statków pasażerskich i jachtów. Basen portowy ma powierzchnię 9,75 ha. Portowy basen jest chroniony przez dwa falochrony: zachodni o długości 200 m, wschodni o długości 80 m. Część basenu portowego od strony ul. Portowej wykorzystują kutry, łodzie rybackie i statki żeglugi przybrzeżnej. Od strony ul. A. Mickiewicza znajdują się stanowiska do zimowania jachtów a wzdłuż basenu portowego – promenada. Od strony ul. Portowej i ul. nad Zatoką znajdują się warsztaty naprawcze dla kutrów, przy ul. Portowej 43 mieści się Miejski Zarząd Portu Jastarnia. Od strony ul. Rybackiej mieści się ośrodek żeglarstwa sportowego i baza pływunurków.

W planie ogólnym dla portu morskiego w Jastarni w ustalono strefę infrastruktury technicznej 4SI, oraz strefy 5SI (obejmującej muzeum), 6SI (obejmującej historyczny cmentarz). Dla strefy 4SI dodano profile dodatkowe: usług, produkcji i zieleni urządzonej.

W Kuźnicy znajduje się morska przystań „Kuźnica II” położona wzdłuż brzegu Zatoki Puckiej, przy ul. Gen. J.Hallera. Basen portowy ma powierzchnię ok. 3,50 ha. Granice portu zostały określone Zarządzeniem nr 15 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 12 sierpnia 2013 r. w sprawie określenia granicy od strony lądu i morza morskiej przystani „Kuźnica II” w Kuźnicy, gmina miejska Jastarnia (Dz.Ur.Woj.Pomorskiego 2013.poz. 3196). Port chroniony jest dwoma falochronami (południowym o długości ok.174 m i wschodnim o długości ok. 110m), które są jednocześnie nabrzeżami, przy których mogą cumować jednostki pływające: jest to 6-7 stanowisk do cumowania jachtów. Na brzegu znajdują się budynki zaplecza przystani i bosmanat, budynek socjalno-administracyjny dla rybaków, budynki sanitarne.

<sup>7</sup> Na podstawie pisma PKP Polskie Linie Kolejowe S.A, Centrala, Biuro Ochrony Środowiska, ul. Targowa 74, Warszawa, znak IOS5.2111.449.2025.BS.2 z dnia 18.03.2025 r.

W planie ogólnym dla przystani w Kuźnicy wydzielono strefę infrastruktury technicznej 1SI. Dla strefy dodano profile dodatkowe: usług, produkcji i zieleni urządzonej.

Wszelkie zmiany zagospodarowania terenu w obrębie pasa portu i przystani wymagają uzgodnienia z Urzędem Morskim.

**Ustalono strefy uwzględniają istniejący stan prawny i faktyczny a dodane profile dodatkowe umożliwiają uzupełnienie funkcji portowych o usługi towarzyszące, wzbogacające program turystyczny Jastarni.**

Ponadto na terenie gminy Jastarnia znajdują się następujące przystanie (Zarządzenie Nr 3 Naczelnego Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 23 września 1991 r. w sprawie ustalenia granic lądowych dla morskich przystani rybackich położonych w obrębie pasa technicznego zarządzanego przez Urząd Morski w Gdyni (Dz.Urz.Woj.Gdańskiego Nr 19 z 1991 r poz. 133):

- Przystań Kuźnica I w Kuźnicy, przy brzegu morza Bałtyckiego – strefa 12SN, dodano profile dodatkowe D3 – usługi handlu detalicznego, D4 - usługi gastronomii.
- Przystań Jastarnia I w Jastarni, przy brzegu Morza Bałtyckiego, na przedłużeniu ul. Zdrojowej, (Zarządzenie j.w) – strefa 58SN, dodano profile dodatkowe D1 – usługi sportu i rekreacji, D2 – usługi kultury i rozrywki, D3 - usługi handlu detalicznego, D4 - usługi gastronomii, D5- usługi turystyki,
- Przystań Jastarnia III w Jastarni, na Zatoka Pucką – strefa 57SN, dodano profile dodatkowe D1- usługi sportu i rekreacji, D2 - D2 – usługi kultury i rozrywki.

Dla stref dodano profile dodatkowe – usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii.

**Ustalono strefy uwzględniają istniejący stan prawny i faktyczny a dodane profile dodatkowe umożliwiają uzupełnienie funkcji portowych o usługi towarzyszące, wzbogacające program turystyczny Jastarni.**

Dostępność komunikacyjną gminy uzupełnia infrastruktura wodna - żegluga pasażerska, która ma przystanki w: Porcie Morskim w Jastarni, w przystani „Kuźnica II”, przy moło w Juracie.

#### **4) Infrastruktura transportowa - lotnicza.**

Na styku Kuźnicy i Jastarni znajduje się sezonowe lądowisko w Jastarni – strefa 22S, dodano profil dodatkowych D1- usługi, D3- teren zieleni urządzonej, D4 – teren zieleni naturalnej.

**Ustalona strefa wynika z istniejącego użytkowania i ochrony wartości przyrodniczych.**

### **IV.5.3. Infrastruktura techniczna.**

#### **1) Wodociągi.**

W gminie Jastarnia zbiorowym zaopatrzeniem w wodę zajmuje się Między Gminne Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji „Ekowik” sp. z o.o. z siedzibą we Władysławowie. Dostawa wody następuje głównie z ujęcia wody „Cetniewo”, w sezonie letnim uruchamiane jest ujęcie wody w miejscowości Jurata, zlokalizowane na działkach 59 i 63 przy ul. Świętopelka.

W planie ogólnym dla ujęcia wody ustalono strefy infrastruktury technicznej 3SI, bez profili dodatkowych  
**Wydzielono strefa wynika ze stanu istniejącego wynika ze stanu istniejącego, umożliwia inwestycje w obrębie wydzielonej strefy. Obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę mogą być realizowane we wszystkich strefach, jeśli będzie taka potrzeba.**

## 2) Kanalizacja sanitarna

W uchwale Rady Miejskiej Jastarni nr XXV/263/2020 z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Jastarnia, wyznaczona została aglomeracja Jastarnia o równoważnej liczbie mieszkańców 37790 z oczyszczalnią ścieków w miejscowości Jurata, obejmująca następujące miejscowości: Jastarnia, Kuźnica, Jurata, Hel. Lokalizacja oczyszczalni ścieków: Jurata, ul. Wojska Polskiego 2.

Pozwolenie wodnoprawne na odprowadzanie ścieków z oczyszczalni do środowiska nr ROŚ.6341.2.09.2016 wydane przez Starostę Puckiego z dnia 31.05.2016, ważne do 31.05.2026 roku

Projektowa wydajność oczyszczalni ścieków [RLM]: 41000

W gminie Jastarnia zbiorowym odprowadzeniem ścieków zajmuje się Między Gminne Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji „Ekowik” sp. z o.o. z siedzibą we Władysławowie.

Ścieki bytowe z terenu gminy odprowadzane są układem kanalizacyjnym grawitacyjno- tłocznym do lokalnej oczyszczalni ścieków Juracie, której operatorem jest Spółka Wodno – Ściekowa „SWARZEWO”.

Na terenie gminy nie funkcjonują przydomowe oczyszczalnie ścieków oraz bezodpływowe zbiorniki. Wszystkie nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy zameldowani na pobyt stały są skanalizowane.

W planie ogólnym dla oczyszczalni ścieków ustalono strefę infrastruktury technicznej 2SI, w granicach ustalonych w planie miejscowym oraz dodatkowo włączono teren przyległy o powierzchni ok. 1,00 ha.

**Wydzielona strefa wynika ze stanu istniejącego oraz potrzeby rozbudowy oczyszczalni ścieków, dla zapewnienia samowystarczalności w zakresie obsługi. Istniejącą oczyszczalnię otoczona jest lasem, dlatego możliwość rozbudowy jest wyłączenie na teren lasu. Dla zmiany przeznaczenia na cele nieleśne wymagane jest uzyskanie zgody Ministra Klimatu i Środowiska.**

**Obiekty i urządzenia odprowadzenia ścieków mogą być realizowane we wszystkich strefach, jeśli będzie taka potrzeba.**

## 3) Sieć gazowa.

Przez gminę Jastarnia prowadzi przechodzi gazociąg średniego ciśnienia który prowadzi z Władysławowa do Juraty (budowa zakończona w 2024 r.). W Jastarni (przy rondzie) położona jest Stacja redukcyjna gazu.

Operatorem jest GenGaz z siedzibą w Pucku.

Stan planowany: budowa gazociągu na odcinku Jurata – Hel.

**W planie ogólnym dla sieci gazowej i urządzeń gazowych nie wyznaczono odrębnych stref infrastruktury technicznej. Sieci i urządzenia gazowe mogą być realizowane we wszystkich strefach.**

## 4) Zapatrzenie w ciepło.

W Gminie Jastarnia nie ma zbiorczych systemów zaopatrzenia w ciepło. Zaopatrzenie w ciepło odbywa się ze źródeł indywidualnych – kotłowni lokalnych. Nie jest planowana budowa zbiorczego systemu zaopatrzenia w ciepło.

**W planie ogólnym dla sieci i urządzeń zaopatrzenia w ciepło nie wyznaczono odrębnych stref infrastruktury technicznej. Sieci i urządzenia ciepłownicze mogą być realizowane we wszystkich strefach.**

## 5) Elektroenergetyka.

Gmina Jastarnia jest zasilana w energię elektryczną z Głównego Punktu Zasilania we Władysławowie.

W gminie Jastarnia występują:

- napowietrzne linie elektroenergetyczne SN – 15 kV,
- sieci elektroenergetyczne kablowe SN-15-kV i nn – 0,4 kV,

- stacje transformatorowe SN/NN,
  - w Juracie – na dz. Nr 95 - Punktu Zasilania, którego właścicielem jest Energa Operator S.A.,
- Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN – 15 kV obowiązują pasy ochrony funkcyjnej o szerokości 14m - po 7m o osi linii. Zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej wymaga uzyskania opinii zarządcy sieci. Ponadto, przy prowadzeniu działań inwestycyjnych, istniejąca i projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przystosować do planowanego zagospodarowania, usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci.

**W planie ogólnym dla sieci i obiektów elektroenergetyki nie wyznaczono odrębnych stref infrastruktury technicznej. Sieci i urządzenia elektroenergetyki mogą być realizowane we wszystkich strefach.**

#### 6) Energetyka odnawialna.

Na obszarze Gminy Jastarnia nie funkcjonują elektrownie wiatrowe, farmy fotowoltaiczne ani biogazownie.

**W planie ogólnym dla stref otwartych nie ustala się profili dodatkowych obejmujących obiekty energetyki odnawialnej. Jest to uzasadnione ochroną walorów przyrodniczych i krajobrazowych gminy Jastarnia.**

#### 7) Telekomunikacja.

Na obszarze Gminy Jastarnia znajduje się 8 stacji bazowych telefonii komórkowej – na wolnostojących masztach i masztach zlokalizowanych na budynkach.

Na obszarze Gminy Jastarnia znajduje się infrastruktura teletechniczna Regionalnego Centrum Informatyki w Gdyni.

**W planie ogólnym dla sieci i obiektów telekomunikacji nie wyznaczono odrębnych stref infrastruktury technicznej. Sieci i urządzenia telekomunikacji mogą być realizowane we wszystkich strefach.**

#### 8) Gospodarka odpadami

W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania odpadów Gmina Jastarnia należy do Regionu Północnego, w którym działają:

- Regionalna instalacja do przetwarzania odpadów komunalnych w Czarnówku,
- Regionalna instalacja do zagospodarowania selektywnie zebranych odpadów zielonych w Swarzewie.

Instalacja przewidziana do zastępczej obsługi regionu (składowanie) znajduje się we Władysławowie.

Na terenie Gminy Jastarnia funkcjonuje jeden stacjonarny PSZOK zlokalizowany w Jastarni przy ul. A. Mickiewicza 125.

**W planie ogólnym dla obiektów i terenów gospodarki odpadami nie wyznaczono odrębnych stref infrastruktury technicznej, mogą być realizowane we wszystkich strefach.**

## **IV.6. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE**

### **IV.6.1.Wstęp.**

Audyt krajobrazowy to opracowanie sporządzane dla każdego województwa, identyfikujące, charakteryzujące i waloryzujące oraz wskazujące sposoby kształtowania i ochrony krajobrazu (w tym kulturowego).

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

*Art. 38a: Dla obszaru województwa sporządza się, nie rzadziej niż raz na 20 lat, audyt krajobrazowy.*

*Art. 33b: Projekt audytu krajobrazowego sporządza zarząd województwa, a uchwała Sejmik województwa.*

*W ramach audytu powinny zostać wyznaczone tzw. krajobrazy priorytetowe, czyli obszary szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe. Audyt nie jest aktem prawa miejscowego, ale części dotyczącej rekomendacji i wniosków należy go uznać za akt kierownictwa wewnętrznego.*

Wskazania co do kształtowania i ochrony tych krajobrazów będą uwzględniane w aktach planowania przestrzennego szczebla gminnego oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województw. W wyniku opracowania audytu mogą zostać wskazane: nie będące zabytkami obiekty o ważnych wartościach estetycznych, emocjonalnych lub obiekty unikatowe, cenne dla jakości przestrzeni; zagrożenia dla krajobrazów wynikające z chaosu wizualnego, w tym reklam w przestrzeniach publicznych i w pasach dróg oraz mogą zostać sformułowane wskazania dla ustaleń uchwały krajobrazowej, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie.

Audyt krajobrazowy województwa pomorskiego został uchwalony uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 190/VII/25 z dnia 28 lipca 2025 r.

Uchwała obowiązuje od dnia 1 października 2025 r.

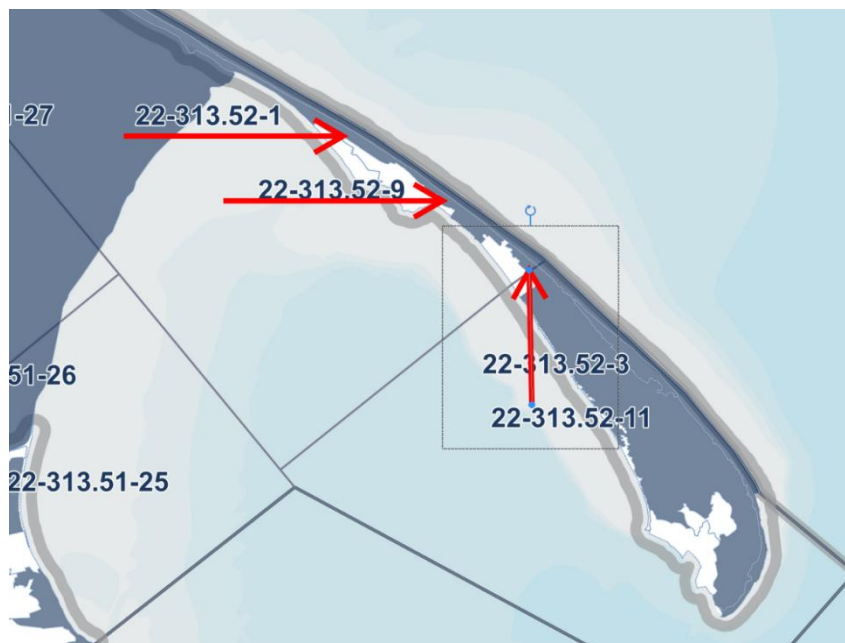
#### **IV.6.2. Wykaz i charakterystyka krajobrazów priorytetowych w gminie Jastarnia**

##### **1) Wykaz krajobrazów priorytetowych**

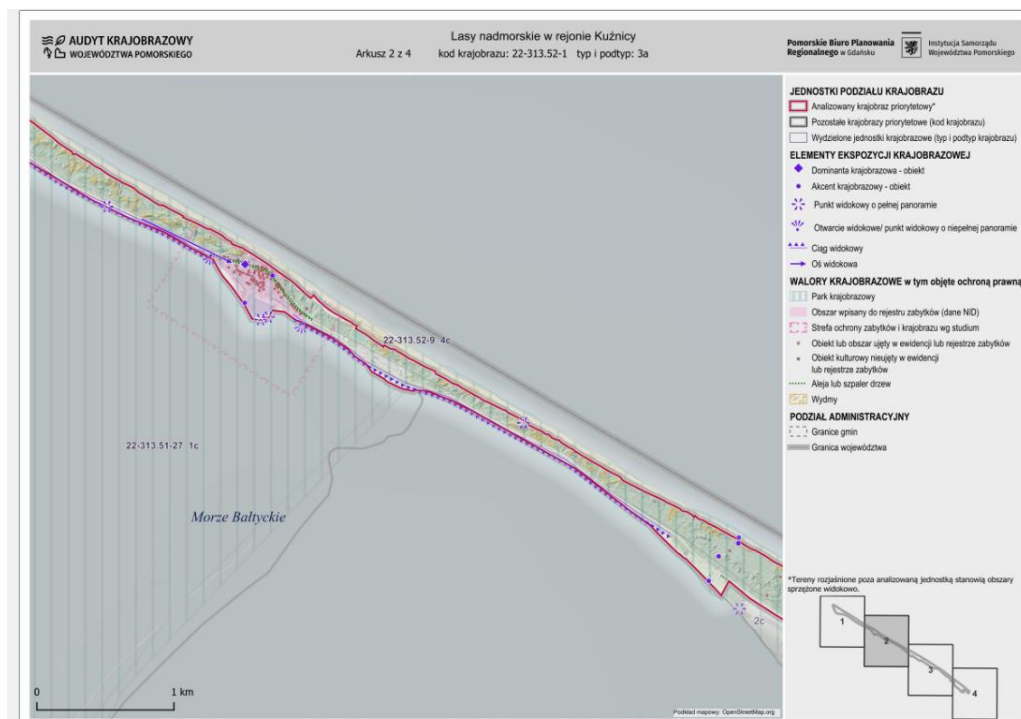
Opracowano na podstawie *Audyty krajobrazowego województwa pomorskiego*: Część graficzna 1, Mapa 3. Mapa krajobrazów priorytetowych, część opisowa: Wyniki oraz Karty Krajobrazów priorytetowych część 2 i część 4.

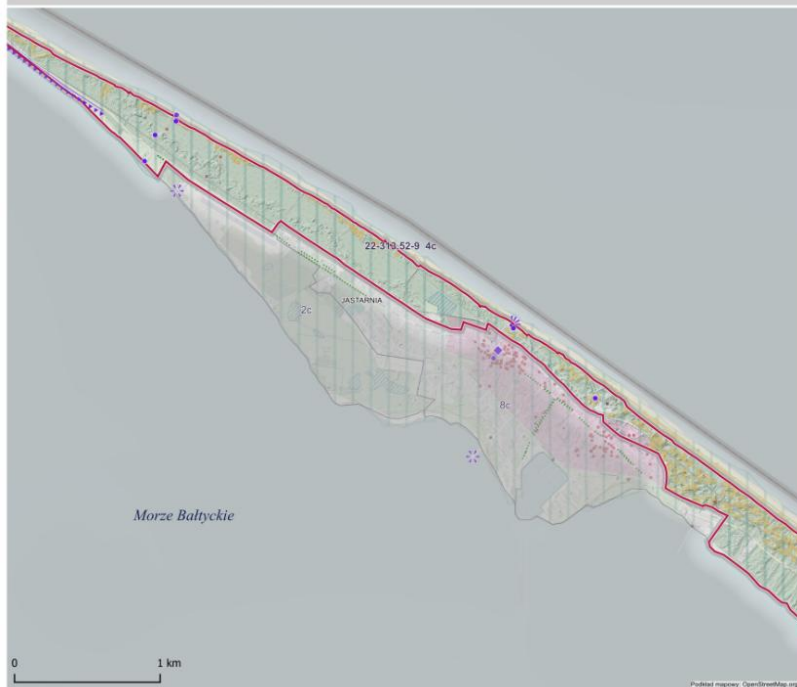
W Audycie krajobrazowym województwa pomorskiego w gminie Jastarnia zidentyfikowano następujące krajobrazy priorytetowe:

| Krajobrazy priorytetowe NUMER i<br>NAZWA            | Obszary<br>Krajobrazów<br>Sprzężonych                      | Krajobrazy położone na<br>obszarach chronionych | Obszary zabudowane<br>wyróżniające się lokalną formą<br>architektoniczną |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 22-313.52-1<br>Lasy nadmorskie w rejonie<br>Kuźnicy | 22-313.52-9<br>22-313.51-27<br>22-313.52-5<br>22-313.52-10 | Nadmorski Park Krajobrazowy                     | LFA_OR_22-313.52-1_1                                                     |
| 22-313.52-9<br>Plaże i wydmy Mierzei Helskiej       | 22-313.52-1<br>22-313.52-11                                | Nadmorski Park Krajobrazowy                     |                                                                          |
| 22-313.52-11<br>Lasy nadmorskie w rejonie Helu      | 22-313.52-9                                                | Nadmorski Park Krajobrazowy                     |                                                                          |



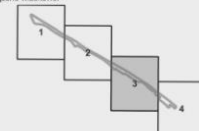
**2) Krajobraz priorytetowy Lasy nadmorskie w rejonie Kuźnicy, kod krajobrazu 22-313.52-1**





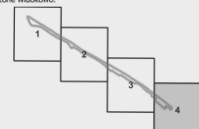
- JEDNOSTKI PODZIAŁU KRAJOBRAZU**
- Analizowany krajobraz priorytetowy\*
  - Pozostałe krajobrazy priorytetowe (kod krajobrazu)
  - Wydzielone jednostki krajobrazowe (typ i podtyp krajobrazu)
- ELEMENTY EKSPOZYCJI KRAJOBRAZOWEJ**
- Dominanta krajobrazowa - obiekt
  - Akcent krajobrazowy - obiekt
  - Punkt widokowy o pełnej panoramie
  - Otwarcie widokowe/ punkt widokowy o niepełnej panoramie
  - ciąg widokowy
- WALORY KRAJOBRAZOWE w tym objęte ochroną prawną**
- Park krajobrazowy
  - Obszar wpisany do rejestru zabytków (dane NID)
  - Obiekt lub obszar ujęty w ewidencji lub rejestrze zabytków
  - Obiekt kulturowy nieujęty w ewidencji lub rejestrze zabytków
  - Aleja lub szpaler drzew
  - Mokradła, szuwały
  - Wydm
- PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY**
- Granice gmin
  - Granica województwa

\*Tereny rozlegające poza analizowaną jednostką stanowią obszary sprężone widokowe.



- JEDNOSTKI PODZIAŁU KRAJOBRAZU**
- Analizowany krajobraz priorytetowy\*
  - Pozostałe krajobrazy priorytetowe (kod krajobrazu)
  - Wydzielone jednostki krajobrazowe (typ i podtyp krajobrazu)
- ELEMENTY EKSPOZYCJI KRAJOBRAZOWEJ**
- Akcent krajobrazowy - obiekt
  - Punkt widokowy o pełnej panoramie
  - Otwarcie widokowe/ punkt widokowy o niepełnej panoramie
- WALORY KRAJOBRAZOWE w tym objęte ochroną prawną**
- Rezerwat przyrody
  - Park krajobrazowy
  - Obszar wpisany do rejestru zabytków (dane NID)
  - Obiekt lub obszar ujęty w ewidencji lub rejestrze zabytków
  - Obiekt kulturowy nieujęty w ewidencji lub rejestrze zabytków
  - Aleja lub szpaler drzew
  - Wydm
- PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY**
- Granice gmin
  - Granica województwa

\*Tereny rozlegające poza analizowaną jednostką stanowią obszary sprężone widokowe.



Rysunek nr 5. Krajobraz priorytetowy w gminie Jastarnia - Lasy nadmorskie w rejonie Kuźnicy, kod krajobrazu 22-313.52-1.

Źródło: Audytu krajobrazowego województwa pomorskiego, Karty Krajobrazów priorytetowych część 2.

| TABELA NR 9. PLAN OGÓLNY GMINY JASTARNIA                                                                                                |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KARTA KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO nr 22-313.52-1 o nazwie Lasy nadmorskie w rejonie Kuźnicy. Rekomendacje i wnioski dla poziomu lokalnego |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Lp.                                                                                                                                     | Zagadnienie           | Rekomendacje i wnioski*                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Sposób uwzględnienia / uzasadnienie nieuwzględnienia                                                                                                                                                                                                      |
| EKOSYSTEMY I STRUKTURA EKOLOGICZNA KRAJOBRAZU                                                                                           |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.                                                                                                                                      | RZEŻBA TERENU         | a) rekomenduje się ograniczenie i eliminację zainwestowania w obszarach zachodzenia naturalnych procesów abrazji wybrzeża morskiego;<br>b) rekomenduje się utrzymanie naturalnych procesów kształtowania wybrzeży wydmowych i związanych z nimi procesów sukcesji gleb i roślinności.                                                                                                                                                                                  | Ad.a) Nie dotyczy<br>Ad.b) Wydmy wydzielono w strefach SO, za wyjątkiem odcinka w Kuźnicy- strefa 4SN, zgodnie z ustaleniami MPZP.                                                                                                                        |
| 2.                                                                                                                                      | OBSZARY HYDROGENICZNE | nie określa się                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3.                                                                                                                                      | EKOSYSTEM             | a) rekomenduje się eliminację roślin inwazyjnych;<br>b) rekomenduje się zachowanie i ochronę ekotonu wzdłuż nieumocnionego brzegu Zatoki Puckiej ze szczególnym uwzględnieniem szuwarów;<br>c) rekomenduje się zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących kompleksów i enklaw seminaturalnych zbiorowisk murawowych i krzewinkowych t.j. wrzosowiska, psiary oraz murawy napiaskowe, zbiorowiska z bażyną czarną; niedopuszczanie do ich | Ad.a) Nie dotyczy.<br>Ad.b) Uwzględniono, za wyjątkiem:<br>- odcinków plaż udostępnionych dla rekreacji – strefa 30 SN, 31SN, 33SN,<br>- strefa 9SN (zgodnie z MPZP),<br>- przystani rybackiej- strefa 57SN.<br>Ad.c) Uwzględniono -wydzielono strfey SO. |

|    |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                | zainwestowania, uproduktywnienia lub sukcesji roślinności krzewiastej i drzew.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4. | OBSZARY LEŚNE                  | a) rekomenduje się stosowanie wyłącznie cięć przerębowych w celach pielęgnacyjnych drzewostanu – w lesie nadmorskim na Półwyspie Helskim.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 5. | OBSZARY ROLNICZE               | a) rekomenduje się zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących kompleksów seminaturalnych zbiorowisk łąkowych i pastwiskowych.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Uwzględniono jak w pkt. 3 b.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6. | ZIELEŃ URZĄDZONA               | a) rekomenduje się utrzymanie istniejącej alei drzew wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 216 na odcinku w miejscowości Kuźnica;<br>b) rekomenduje się zachowanie rodzimego charakteru zieleni urządzonej zarówno w przestrzeniach publicznych, jak i w ramach zieleni przydomowej, jako jednego z elementów istotnych dla zachowania charakterystycznych cech krajobrazu, wynikającego z uwarunkowań przyrodniczych oraz tradycji właściwej dla danego miejsca.                                                                                          | Ad.a) Nie dotyczy.<br>Ad.b) Nie dotyczy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 7. | PRZECIWDZIAŁANIE ANTROPOPRESJI | a) rekomenduje się nielokalizowanie zabudowy na terenach wydmy i plaż, za wyjątkiem obiektów związanych z użytkowaniem rybackim i z kąpieliskami morskimi, a także inwestycji celu publicznego polegających na realizacji obiektów budowlanych kierunkujących ruch turystyczny ściśle wyznaczonym torem;<br>b) rekomenduje się podejmowanie działań w zakresie likwidacji kempingów poza strefą przeznaczoną do takiego sposobu użytkowania;<br>c) rekomenduje się unikanie wprowadzania zabudowy na tereny torfowisk, szuwarów i podmokłych łąk; | Ad.a) Uwzględniono, wydzielono strefy SO za wyjątkiem:<br>- odcinków plaż, w których dopuszcza się funkcje usług dla obsługi turystów i osób wypoczywających – strefa 7SN, 11SN, 24SN, 41SN, 58SN,<br>- przystani rybackich – strefa 12SN, 57SN.<br>Ad.b) Nie dotyczy.<br>Ad.c) Uwzględniono – jak w pkt 3b.<br>Ad.d) Uwzględniono – jak w pkt 3b. |

|                                           |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           |            | d) rekomenduje się zachowanie seminaturalnego charakteru strefy brzegowej Zatoki Puckiej i jej zaplecza.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| STRUKTURA OSADNICZA I POTENCJAŁ KULTUROWY |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 8.                                        | OSADNICTWO | <p>a) rekomenduje się zachowanie szczególnej specyfiki jednostki krajobrazowej związanej z charakterystyką mierzei jako wypełnionego lasem sosnowym pasa terenu przerywanego miejscowościami wykształconymi na bazie dawnych osad rybackich, z utrzymaniem zainwestowania w zasięgu tych miejscowości;</p> <p>b) rekomenduje się utrzymanie charakteru osadnictwa i układu przestrzennego dawnej osady rybackiej (miejscowość Kuźnica) poprzez zachowanie skali zabudowy oraz zasady kompozycji, w tym systemu tradycyjnych traktów rybackich – pieszo jezdnych uliczek, przejść pieszych i placików, historycznych podziałów własnościowych;</p> <p>c) rekomenduje się kształtowanie struktury przestrzennej miejscowości Kuźnica z uwzględnieniem wyróżników kompozycji przestrzennej istotnych dla zachowania walorów krajobrazowych jednostki, w szczególności dominanty - wieży kościoła pw. Św. Antoniego Padewskiego w Kuźnicy;</p> <p>d) rekomenduje się lokalizowanie nowych usług z wykorzystywaniem istniejącej zabudowy lub poprzez uzupełnienie zabudowy z dostosowaniem skali nowych budynków usługowych do charakteru miejsca i sąsiedztwa;</p> <p>e) rekomenduje się podjęcie działań związanych z odpowiednim uporządkowaniem i zagospodarowaniem obszaru nad Zatoką Pucką w centrum miejscowości Kuźnica w bezpośrednim</p> | <p>Ad.a)Uwzględniono -nie wskazuje się terenów nowej zabudowy - zasięg terenów zainwestowanych nie ulega zmiania.</p> <p>Ad. b) Układ historycznej zabudowy uwzględniono w Jastrani Bór – poprzez wydzielenie historycznych traktów w strefie SI. W Kuźnicy historyczne trakty są chronione postanowieniami MPZP.</p> <p>Wskaźniki i wysokość zabudowy ustalona zgodnie z obowiązującymi MPZP.</p> <p>Dla terenów zainwestowanych ustalono wskaźniki i wysokość zabudowy jak dla terenów objętych MPZP.</p> <p>Ad.c) Nie dotyczy – nie wprowadza się nowych terenów inwestycyjnych.</p> <p>Ad.d) Uwzględniono – wprowadza się strefę 30SN – sportu i rekreacji dla istniejącego campingu, parametry zabudowy zgodnie z wymogami Planu ochrony NPK oraz ochroną krajobrazu.</p> <p>Ad.e) Nie dotyczy.</p> |

|    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |              | sąsiedztwie portu rybackiego (eliminacja substandardowej sezonowej zabudowy, nieładu i chaosu form związanych z funkcją usługową).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 9. | ARCHITEKTURA | <p>a) rekomenduje się utrzymanie w aktach planowania przestrzennego zasad zagospodarowania terenów zainwestowanych – miejscowości Kuźnica - wskazujących możliwość budowy nowych obiektów oraz rozbudowy lub adaptacji istniejących, w nawiązaniu do charakterystycznych parametrów istniejącej zabudowy (przede wszystkim: kubatury, wysokości i powierzchni zabudowy) przeważającej na poszczególnych terenach;</p> <p>b) rekomenduje się wprowadzenie lub utrzymanie w aktach planowania przestrzennego, szczególnie w mpzp, wymogów dotyczących kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych w zakresie wykończenia elewacji oraz pokrycia dachowego zgodnych z tradycją miejsca, z uwzględnieniem współczesnych materiałów i technologii, ale wpisujących się w lokalny kontekst kulturowy;</p> <p>c) rekomenduje się realizację zabudowy o wysokości nieprzekraczającej parametrów historycznej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej w obrębie jednostki krajobrazowej; w przypadku rozbudowy istniejących budynków nieprzekraczających tych wartości, rekomenduje się utrzymanie wyżej wskazanych parametrów;</p> <p>d) rekomenduje się kształtowanie współczesnej zabudowy z zachowaniem czytelnej specyfiki i lokalnej tradycji budowlanej poprzez nawiązanie do parametrów i cech budynków zabytkowych (z uwzględnieniem bryły, w tym kształtu dachu, kompozycji elewacji,</p> | <p>Ad.a) Uwzględniono - wskaźniki i wysokość zabudowy ustalona zgodnie z obowiązującymi MPZP.</p> <p>Ad.b) Nie dotyczy.</p> <p>Ad.c) Uwzględniono - wskaźniki i wysokość zabudowy ustalona zgodnie z obowiązującymi MPZP. Dla strefy 30SN – sportu i rekreacji dla istniejącego campingu, parametry zabudowy zgodnie z wymogami Planu ochrony NPK oraz ochroną krajobrazu.</p> <p>Ad.d) Nie dotyczy Planu ogólnego.</p> <p>Ad.e) Nie dotyczy Planu ogólnego.</p> <p>Ad.f) Nie dotyczy Planu ogólnego.</p> |

|     |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                   |
|-----|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                       | <p>kolorystyki, materiałów oraz detalu architektonicznego) określonych w katalogu LFA;</p> <p>e) rekomenduje się kontynuację zasady sytuowania nowej zabudowy jako obiektów wolnostojących wśród zieleni;</p> <p>f) w obszarach przeznaczonych pod zabudowę rekomenduje się dążenie do zachowania istniejących drzew m.in. poprzez wykonanie inwentaryzacji zieleni wysokiej i wskazanie drzew do zachowania, a także takie planowanie zabudowy i zagospodarowania terenu, aby ograniczyć wycinkę do niezbędnego minimum.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                   |
| 10. | DZIEDZICTWO KULTUROWE | <p>a) rekomenduje się zachowanie krajobrazu kulturowego historycznie wykształconej struktury przestrzennej dawnej osady rybackiej - Kuźnicy poprzez zachowanie spójności przestrzennej i stylistycznej, bieżącą konserwację zabytkowych obiektów, zachowanie charakterystycznych elementów kompozycyjnych: nieregularnego układu dróg i ścieżek, klawiszowego układu i stopnia zagęszczenia zabudowy, naturalnych piaszczystych nawierzchni, częściowego braku wygrodzeń domostw oraz zachowanie wskazanych elementów ekspozycji;</p> <p>b) w przypadku remontu lub adaptacji obiektu zabytkowego, rekomenduje się uwzględnienie badań konserwatorskich i architektonicznych, zachowanie spójności stylistycznej całego budynku, dążenie do zachowania oryginalnego kształtu dachu oraz kąta nachylenia połaci dachowych, oryginalnej lokalizacji otworów drzwiowych i okiennych, a w przypadku wymiany stolarki - historycznych podziałów oraz materiału i kolorystyki;</p> | <p>AD.a)</p> <p>Granica wpisu do rejestru zabytków uwzględniona w treści uwarunkowań.</p> <p>Pozostałe rekomendacje nie dotyczą Planu ogólnego.</p> <p>Ad.b) – f) Nie dotyczy Planu ogólnego.</p> |

|     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                   |
|-----|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|     |                | <p>c) rekomenduje się bieżącą konserwację i odpowiednie udostępnienie zabytków militarnych z pierwszej połowy XX w., charakterystycznych dla obszaru Mierzei Helskiej, jako elementów tematycznego szlaku turystycznego;</p> <p>d) rekomenduje się zachowanie i ochronę zabytków infrastruktury i techniki związanych z systemem ratownictwa brzegowego, jako istotnych dla wizerunkowej tożsamości regionu, poprzez ochronę i bieżącą konserwację zabytkowej stacji ratownictwa brzegowego w Jastarni, przykładu jednego z zachowanych charakterystycznych zestandaryzowanych ceglanych obiektów, które funkcjonowały na Wybrzeżu Bałtyku na przełomie XIX i XX w. oraz w pierwszych dekadach XX w.;</p> <p>e) rekomenduje się zachowanie tradycyjnego rybołówstwa małoskalowego stanowiącego element dziedzictwa kulturowego obszaru;</p> <p>f) rekomenduje się podjęcie działań na rzecz powołania parków kulturowych (krajobraz kulturowy, zabytki nieruchome oraz historyczny układ ruralistyczny osady rybackiej typu wyspowego; zabytki militarne z pierwszej połowy XX w.) - przygotowanie analiz mogących stanowić podstawę ich powołania, w tym koncepcji przestrzennych, w których zostaną określone granice tych obszarów.</p> |                                   |
| 11. | INFRASTRUKTURA | <p>a) rekomenduje się nielokalizowanie instalacji OZE na obiektach indywidualnie wpisanych do rejestru zabytków, a na obiektach ujętych w ewidencjach zabytków dążenie do umieszczania ich w miejscach nieekspozowanych z przestrzeni publicznych (w tym w</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ad.a) Nie dotyczy planu ogólnego. |

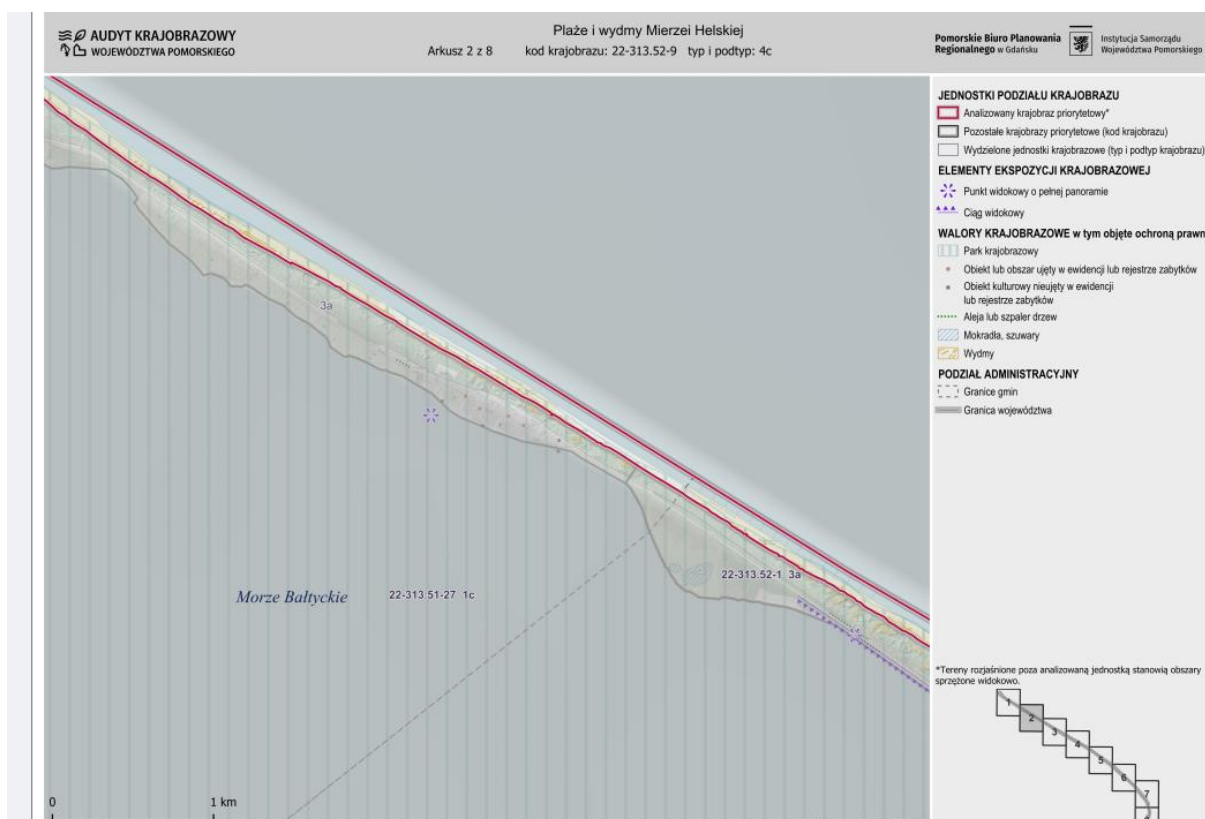
|                            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            |            | sylwecie miejscowości widocznej od strony Zatoki Puckiej).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                               |
| WALORY WIDOKOWE I ESTETYKA |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                               |
| 12.                        | EKSPOZYCJA | <p>a) rekomenduje się zachowanie walorów widokowych punktów widokowych w kierunku Zatoki Puckiej i otwartego morza oraz osi widokowej na wjeździe do Kuźnic od strony Chałup z widokiem na wieżę kościoła pw. Św. Antoniego Padewskiego, poprzez zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania;</p> <p>b) rekomenduje się zachowanie otwarcie widokowych z ulic historycznego układu Kuźnicy w kierunku Zatoki Puckiej poprzez wykluczenie zainwestowania, w tym reklam;</p> <p>c) rekomenduje się niesytuowanie obiektów potencjalnie dysharmonizujących, dominujących pod względem wysokościowym, kubaturowym czy kolorystycznym, zakłócających walory krajobrazowe sylwety miejscowości Kuźnica, eksponowanej od strony Zatoki Puckiej, ewentualne dopuszczenie tego typu inwestycji, wyłącznie po stwierdzeniu braku negatywnego oddziaływania krajobrazowego, na podstawie analiz widokowych wykonanych na etapie przedprojektowym;</p> <p>d) rekomenduje się zachowanie walorów widokowych wskazanych elementów ekspozycyjnych oraz uwzględnienie ich w aktach planowania przestrzennego;</p> <p>e) obszar jednostki znajduje się w granicach parku krajobrazowego, tym samym stanowi podstawę do wyznaczenia "strefy ochrony krajobrazu" (art. 20 ust. 4 pkt 7 ustawy o ochronie przyrody). W związku z tym, rekomenduje się uwzględnienie w kształtowaniu polityki przestrzennej</p> | <p>Ad.a), b), c), d) Nie dotyczy planu ogólnego.</p> <p>Ad e) Strefy brzegowe Zatoki Puckiej wyłączono z zabudowy, za wyjątkiem fragmentów plaż, przystani, cmapingu w strefie 30 SN (teren istniejącego zainwestowania).</p> |

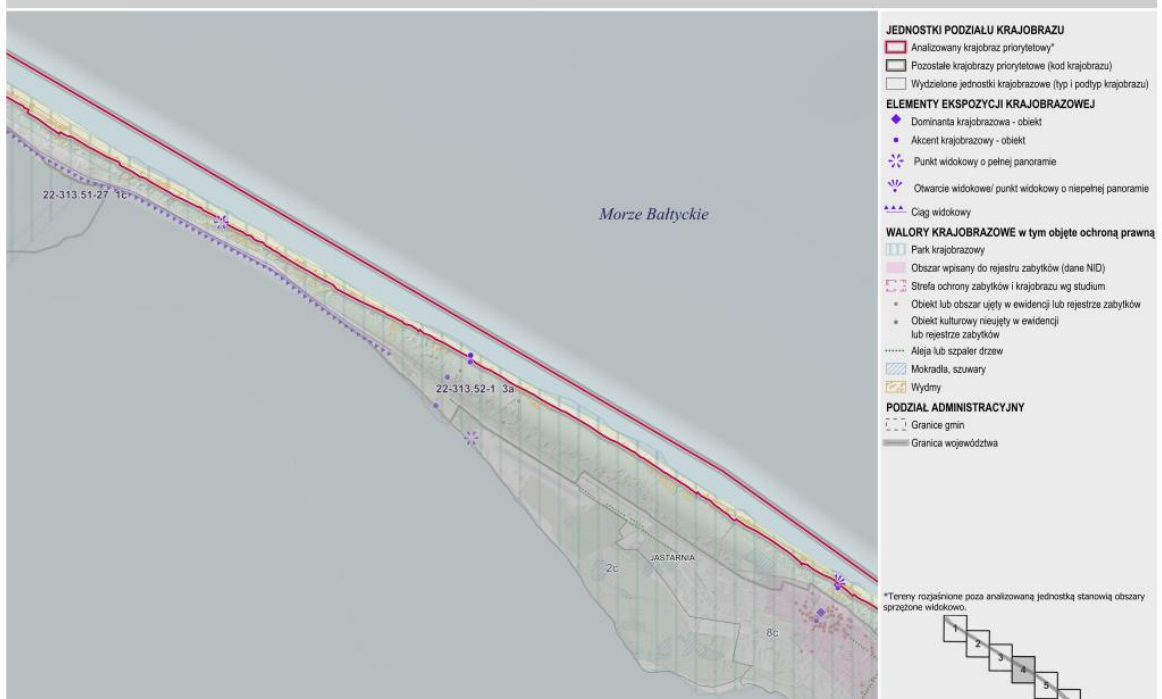
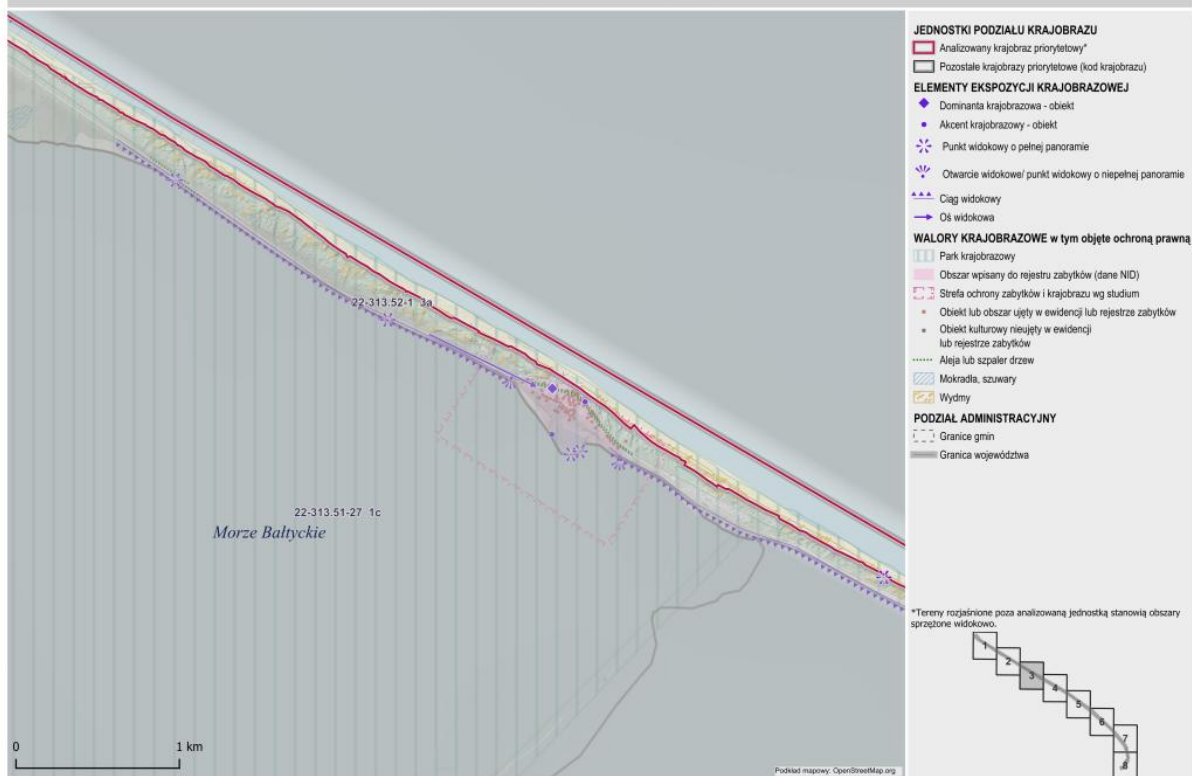
|     |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                             |
|-----|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|     |                       | gminy walorów krajobrazowych, w szczególności poprzez ochronę potencjalnych (także innych niż wyznaczone) przedpoli ekspozycji, osi widokowych, punktów widokowych oraz obszarów zabudowanych wyróżniających się lokalną formą architektoniczną, istotnych dla zachowania walorów krajobrazowych.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |
| 13. | TURYSTYKA I REKREACJA | <p>a) rekomenduje się organizację i utrzymanie sieci znakowanych szlaków turystycznych, eksponujących atrakcje krajobrazowe jednostki;</p> <p>b) rekomenduje się realizację, modernizację i utrzymanie infrastruktury turystycznej, niekolidującej z ochroną przyrody i krajobrazu Nadmorskiego Parku Krajobrazowego;</p> <p>c) rekomenduje się ukierunkowanie i ograniczenie presji turystycznej polegającej na rozdeptywaniu obszarów wydm nadmorskich, wrzosowisk, torfowisk i słonych łąk;</p> <p>d) rekomenduje się ograniczenie lokalizowania substandardowych lub dysharmonizujących obiektów turystycznych, letniskowych oraz mieszkaniowych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania niezwiązanych trwale z gruntem, m.in. przyczep mieszkalnych, starych pojazdów, wiat, pawilonów itp.</p> | Nie dotyczy Planu ogólnego. |
| 14. | PRZESTRZEŃ PUBLICZNA  | <p>a) rekomenduje się dostosowanie skali i formy obiektów małej architektury do istniejącego nadmorskiego krajobrazu kulturowego, stanowiącego wartość krajobrazową, w tym w zakresie utrzymania kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych;</p> <p>b) rekomenduje się poprawę jakości i rozwój ogólnodostępnych przestrzeni</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nie dotyczy Planu ogólnego. |

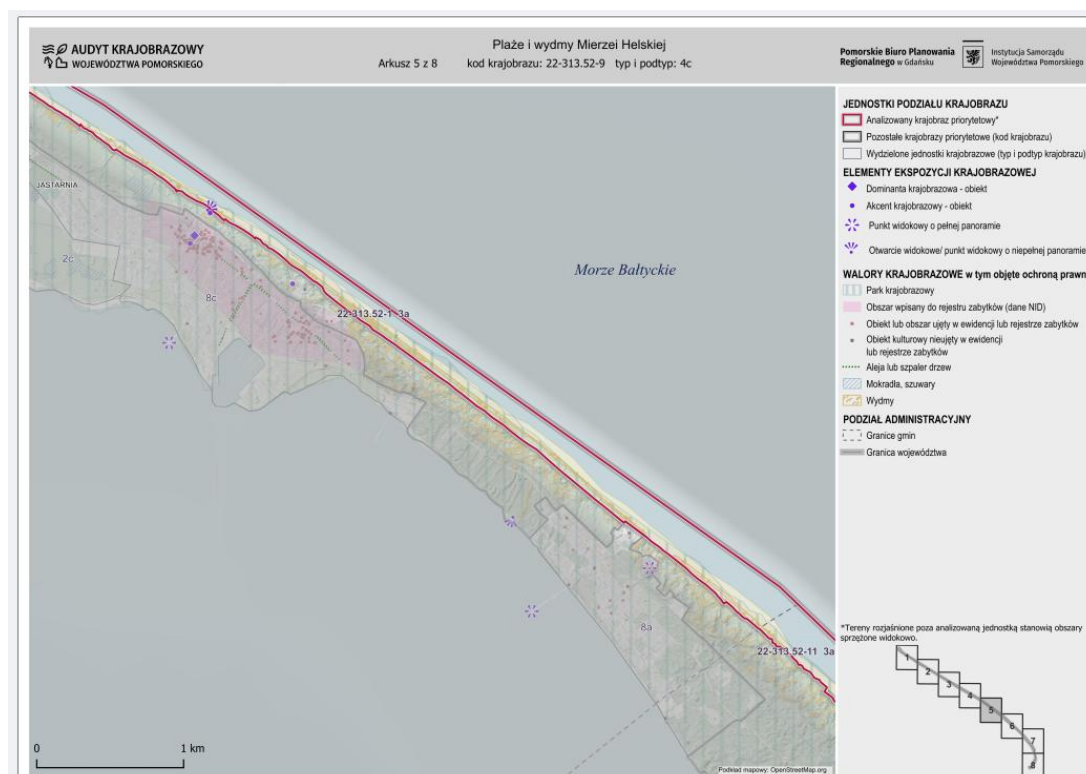
|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <p>publicznych, w tym nadwodnych, tworzących spójne ciągi spacerowe łączące różne obszary miejscowości oraz wiążące istniejące i planowane funkcje;</p> <p>c) rekomenduje się nielokalizowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na obszarach i obiektach zabytkowych (objętych wpisem do rejestru zabytków oraz ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków) z dopuszczeniem szyldów na budynkach, w których funkcjonuje dany podmiot gospodarczy;</p> <p>d) rekomenduje się nielokalizowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w ciągu drogi wojewódzkiej nr 216 o znaczeniu krajobrazowym, w celu zachowania otwarcia i ciągów widokowych na Zatokę Pucką oraz jej brzeg;</p> <p>e) rekomenduje się nielokalizowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w tym na terenach leśnych i wydmych, w sąsiedztwie dróg i tras przejściowych na plażę;</p> <p>f) rekomenduje się wyeksponowanie w przestrzeni publicznej obiektów związanych z położeniem nadmorskim, tradycyjnymi zajęciami, w tym rybactwem łodziowym i żegluga;</p> <p>g) rekomenduje się dążenie do stosowania ogrodzeń nawiązujących do tradycyjnych form i materiałów stosowanych w tej części regionu;</p> <p>h) rekomenduje się niestosowanie prefabrykowanych pełnych ogrodzeń betonowych w miejscach eksponowanych, takich jak fronty działek oraz inne miejsca widoczne z terenów przestrzeni publicznej;</p> <p>i) rekomenduje się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia ciągów pieszych i pieszojezdnych, uwzględniających</p> |  |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|      |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |
|------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|      |                       | założenia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |
| INNE |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |
| 15.  | POZOSTAŁE ZAGADNIENIA | <p>a) rekomenduje się opracowanie i przyjęcie uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;</p> <p>b) rekomenduje się uwzględnienie i koordynację działań podejmowanych dla osiągnięcia celów ochrony przyrody, wynikających z planów ochrony i planów zadań ochronnych obszarów: Parku Krajobrazowego i Natura 2000, przy uwzględnieniu szczególnych celów ochrony wskazanych w uchwale o utworzeniu PK; rekomenduje się rozszerzenie istniejącego użytku ekologicznego „Torfowe Kłyle”;</p> <p>c) rekomenduje się utworzenie rezerwatu przyrody „Każa”.</p> | Nie dotyczy Planu ogólnego. |

### 3) Krajobraz priorytetowy Plaże i wydmy Mierzei Helskiej, kod krajobrazu 22-313.52-9







Rysunek nr 6. Krajobraz priorytetowy w gminie Jastarnia – Plaże i wydmy Mierzei Helskiej, kod krajobrazu 22-313.52-9

| TABELA NR 10. PLAN OGÓLNY GMINY JASTARNIA                                              |               |                                                                                                                                             |                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KARTY KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO nr 22-313.52-9 o nazwie Plaże i wydmy Mierzei Helskiej |               |                                                                                                                                             |                                                                                                         |
| Lp.                                                                                    | Zagadnienie   | Wybrane rekomendacje i wnioski*                                                                                                             | Sposób uwzględnienia / uzasadnienie nieuwzględnienia                                                    |
| EKOSYSTEMY I STRUKTURA EKOLOGICZNA KRAJOBRAZU                                          |               |                                                                                                                                             |                                                                                                         |
| 1.                                                                                     | RZEŻBA TERENU | a) rekomenduje się utrzymanie naturalnych procesów kształtowania wybrzeży wydmych i związanych z nimi procesów sukcesji gleb i roślinności. | Wydmy wydzielono w strefach SO, za wyjątkiem odcinka w Kuźnicy- strefa 4SN, zgodnie z ustaleniami MPZP. |

|    |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. | OBSZARY HYDROGENICZNE          | nie określa się                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3. | EKOSYSTEM                      | a) rekomenduje się zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących kompleksów i enklaw seminaturalnych zbiorowisk murawowych i krzewinkowych: wrzosowisk, psiar oraz muraw napiaskowych; niedopuszczanie do sukcesji roślinności krzewiastej i drzew.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Uwzględniono<br>-wydzielono strefy SO, za wyjątkiem:<br>- odcinków plaż udostępnionych dla rekreacji – strefa 7SN, 11 SN, 4SN, 24SN, 41SN, 58SN,<br>- strefa 9SN (zgodnie z MPZP),<br>- przystani rybackich- strefa 12SN, 53SN, |
| 4. | OBSZARY LEŚNE                  | nie określa się                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -                                                                                                                                                                                                                               |
| 5. | OBSZARY ROLNICZE               | nie określa się                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -                                                                                                                                                                                                                               |
| 6. | ZIELEŃ URZĄDZONA               | nie określa się                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -                                                                                                                                                                                                                               |
| 7. | PRZECIWDZIAŁANIE ANTROPOPRESJI | a) rekomenduje się nielokalizowanie zabudowy na terenach wydm i plaż, za wyjątkiem obiektów związanych z rozbudową portu, użytkowaniem rybackim i z kąpieliskami morskimi oraz tymczasowych (sezonowych) obiektów budowlanych o powierzchni zabudowy do 150m <sup>2</sup> w pasie plaży, a także inwestycji celu publicznego polegających na realizacji wszelkich obiektów budowlanych kierujących ruch turystyczny ściśle wyznaczonym torem;<br>b) rekomenduje się podejmowanie działań w zakresie likwidacji kempingów poza strefą przeznaczoną do takiego sposobu użytkowania;<br>c) rekomenduje się ograniczenie strefy czyszczenia plaży z kłódziny jedynie do części użytkowanej przez rekreantów oraz odcinków najbardziej atrakcyjnych pod względem turystycznym i stref zorganizowanych kąpielisk;<br>d) rekomenduje się podjęcie działań organizacyjnych, prawnych i planistycznych, we współpracy z Urzędem Morskim, uniemożliwiających | Ad. a) Jak w pkt 3.<br><br>Ad.b), c), d), e), f) Nie dotyczy.                                                                                                                                                                   |

|                                           |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |
|-------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|                                           |                       | <p>sezonową zabudowę w obrębie wałów wydmych;</p> <p>e) rekomenduje się podjęcie działań związanych z renaturalizacją obszarów wrażliwych, przekształconych przez nadmierną presję turystyczną, w tym na obszarze wydmy nadmorskich i wrzosowisk;</p> <p>f) rekomenduje się pozostawienie nieumocnionych odcinków wybrzeża – bez ochrony w postaci sztucznych umocnień oraz unikanie ciężkich umocnień brzegu, w celu umożliwienia zachodzenia naturalnych procesów brzegowych.</p>                                                                                                                                                                      |                             |
| STRUKTURA OSADNICZA I POTENCJAŁ KULTUROWY |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |
| 8.                                        | OSADNICTWO            | nie określa się                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -                           |
| 9.                                        | ARCHITEKTURA          | nie określa się                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -                           |
| 10.                                       | DZIEDZICTWO KULTUROWE | <p>a) rekomenduje się bieżącą konserwację i odpowiednie udostępnienie zabytków militarnych z pierwszej połowy XX w., charakterystycznych dla obszaru Mierzei Helskiej, jako elementów tematycznego szlaku turystycznego;</p> <p>b) rekomenduje się podjęcie działań na rzecz powołania parku kulturowego (zabytki militarne z pierwszej połowy XX w.) - przygotowanie analiz mogących stanowić podstawę powołania parku kulturowego, w tym koncepcji przestrzennych, w których zostaną określone granice obszaru;</p> <p>c) rekomenduje się zachowanie tradycyjnego rybołówstwa małoskalowego, stanowiącego element dziedzictwa kulturowego obszaru.</p> | Ad. a), b), c) Nie dotyczy. |
| 11.                                       | INFRASTRUKTURA        | nie określa się                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -                           |
| WALORY WIDOKOWE I ESTETYKA                |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |

|     |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                               |
|-----|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12. | EKSPOZYCJA <sup>8</sup> | <p>a) rekomenduje się zachowanie walorów widokowych otwarcie widokowych poprzez wykluczenie zainwestowania - w tym reklam;</p> <p>b) rekomenduje się zachowanie walorów widokowych wskazanych elementów ekspozycyjnych oraz uwzględnienie ich w aktach planowania przestrzennego;</p> <p>c) fragment jednostki znajduje się w granicach parku krajobrazowego, tym samym stanowi podstawę do wyznaczenia "strefy ochrony krajobrazu" (art. 20 ust. 4 pkt 7 ustawy o ochronie przyrody). W związku z tym rekomenduje się uwzględnienie w kształtowaniu polityki przestrzennej gminy walorów krajobrazowych, w szczególności poprzez ochronę potencjalnych (także innych niż wyznaczone) przedpoli ekspozycji, osi widokowych, punktów widokowych oraz obszarów zabudowanych wyróżniających się lokalną formą architektoniczną, istotnych dla zachowania walorów krajobrazowych.</p> | <p>Ad.a) Zainwestowanie dopuszczono w wydzielinach strefach plaż i przystani morskich – jak w pkt 3.</p> <p>Ad.b) Nie dotyczy.</p> <p>Ad. c) Nie dotyczy.</p> |
| 13. | TURYSTYKA I REKREACJA   | <p>a) rekomenduje się ukierunkowanie i ograniczenie presji turystycznej polegającej na rozdeptywaniu obszarów wydmy nadmorskich;</p> <p>b) rekomenduje się dążenie do eliminacji substandardowych i dysharmonizujących obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Ad. a) Wyznaczono strefy sportu i rekreacji podane w pkt 3.</p> <p>Ad.b) Nie dotyczy.</p>                                                                  |
| 14. | PRZESTRZEŃ PUBLICZNA    | <p>a) rekomenduje się dążenie do ujednolicenia formy i kolorystyki obiektów tymczasowych na plaży;</p> <p>b) rekomenduje się nielokalizowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w tym na terenach leśnych i wydmych, w sąsiedztwie dróg i tras przejściowych na</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nie dotyczy.                                                                                                                                                  |

<sup>8</sup> w powiązaniu z wartościami estetyczno-widokowymi, o których mowa w pkt 1c)

|             |                       |                                                                                               |   |
|-------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|             |                       | plaże, z dopuszczeniem sztyldów na obiektach, w których funkcjonuje dany podmiot gospodarczy. |   |
| <b>INNE</b> |                       |                                                                                               |   |
| 15.         | POZOSTAŁE ZAGADNIENIA | nie określa się                                                                               | - |

**KARTY KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO nr 22-313.52-9 o nazwie Plaże i wydmy Mierzei Helskiej Wartości estetyczno-widokowe.**

| Lp. | Elementy ekspozycji           | Opis                                                                   | Sposób uwzględnienia / uzasadnienie nieuwzględnienia |
|-----|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 1.  | dominanty krajobrazowe        | nie określa się                                                        | -                                                    |
| 2.  | akcenty krajobrazowe          | – ciężki schron bojowy „Sęp” na plaży w Jastarni<br>– ostrogi          | Strefa 42SO bez profili dodatkowych.                 |
| 3.  | przedpola ekspozycji          | nie określa się                                                        | -                                                    |
| 4.  | panoramy/sylwety miejscowości | nie określa się                                                        | -                                                    |
| 5.  | punkty widokowe               | nie określa się                                                        | -                                                    |
| 6.  | ciągi widokowe                | – naturalny ciąg spacerowy wzdłuż brzegu morskiego z widokiem na morze | Strefa 42SO bez profili dodatkowych.                 |
| 7.  | otwarcia widokowe             | – wszystkie wyjścia na plażę - otwarcia widokowe na morze              | Strefa 42SO bez profili dodatkowych.                 |
| 8.  | osie widokowe                 | nie określa się                                                        | -                                                    |
| 9.  | platformy widokowe            | nie określa się                                                        | -                                                    |

**4) Krajobraz priorytetowy - Lasy nadmorskie w rejonie Helu, kod krajobrazu 22-313.52-11**



Rysunek nr 7. Krajobraz priorytetowy w gminie Jastarnia – Lasy nadmorskie w rejonie Helu, kod krajobrazu 22-313.52-11

| Tabela nr 11. PLAN OGÓLNY GMINY JASTARNIA.                                                |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KARTY KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO nr 22-313.52-11, o nazwie Lasy nadmorskie w rejonie Helu. |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                         |
| Lp.                                                                                       | Zagadnienie           | Wybrane rekomendacje i wnioski*                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Sposób uwzględnienia / uzasadnienie nieuwzględnienia                                                                                                                                                                    |
| EKOSYSTEMY I STRUKTURA EKOLOGICZNA KRAJOBRAZU                                             |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.                                                                                        | RZEŻBA TERENU         | a) rekomenduje się ograniczenie i eliminację zainwestowania w obszarach zachodzenia naturalnych procesów abrazji wybrzeża morskiego;<br>b) rekomenduje się ograniczenie niwelacji terenu;<br>c) rekomenduje się ochronę wyróżniających się w krajobrazie form morfologicznych - wydmy poprzez uwzględnienie ich w aktach planowania przestrzennego. | Ad.a) Nie dotyczy.<br>Ad.b) Nie dotyczy planu ogólnego.<br>Ad.c) Nie dotyczy.                                                                                                                                           |
| 2.                                                                                        | OBSZARY HYDROGENICZNE | nie określa się                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                                                                       |
| 3.                                                                                        | EKOSYSTEM             | a) rekomenduje się ochronę i kształtowanie ekotonów brzegowych zbiorowisk leśnych z ograniczeniem realizacji nowej zabudowy;<br>b) rekomenduje się eliminację roślin inwazyjnych;                                                                                                                                                                   | Wyznaczono strefę otwartą 40SO.<br>Nie wprowadza się nowej zabudowy, za wyjątkiem powiększenia strefy 8SU dla drogi stanowiącej dojazd do istniejącej zabudowy w terenie 18SW.<br>Ad.b), c) Nie dotyczy planu ogólnego. |

|    |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                         |
|----|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                  | <p>c) rekomenduje się zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących kompleksów i enklaw seminaturalnych zbiorowisk murawowych i krzewinkowych t.j.: wrzosowiska, psiary oraz murawy napiaskowe, zbiorowiska z bażyną czarną; niedopuszczanie do ich zainwestowania, uproduktywnienia lub sukcesji roślinności krzewiastej i drzew.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                         |
| 4. | OBSZARY LEŚNE    | <p>a) rekomenduje się ograniczenie stosowania rębni zupełnych - szczególnie wielkopowierzchniowych oraz preferowanie rębni gniazdowej i rębni złożonej (stopniowej gniazdowej udoskonalonej);</p> <p>b) rekomenduje się dążenie do wykształcenia i zachowania krajobrazów leśnych o zróżnicowanej strukturze wiekowej, z możliwie wysokim udziałem starodrzewów, przestojów i drzew biocenotycznych (drzewa stare, dziuplaste, wielopniowe, stanowiące siedliska porostów i grzybów);</p> <p>c) rekomenduje się kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem funkcji przyrodniczej krajobrazu - w szczególności terenów leśnych, jako dominującej;</p> <p>d) rekomenduje się zachowanie ciągłości i integralności powierzchni leśnej w obszarze Nadmorskiego korytarza ekologicznego;</p> <p>e) rekomenduje się zachowanie w stanie dotychczasowym harmonijnego krajobrazu polan śródleśnych, tworzących wnętrza krajobrazowe, poprzez nielokalizowanie nowej zabudowy i niezalesianie tych terenów.</p> | <p>Ad.a), b) Nie dotyczy planu ogólnego.</p> <p>Ad.c) i d) Strefa 40SO, nie wprowadza się nowej zabudowy, za wyjątkiem powiększenia strefy 8SU dla drogi stanowiącej dojazd do istniejącej zabudowy w terenie 18SW.</p> |
| 5. | OBSZARY ROLNICZE | nie określa się                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -                                                                                                                                                                                                                       |

|                                           |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.                                        | ZIELEŃ URZĄDZONA               | a) rekomenduje się zachowanie rodzimego charakteru zieleni urządzonej w przestrzeniach publicznych jako jednego z elementów istotnych dla zachowania charakterystycznych cech krajobrazu, wynikającego z uwarunkowań przyrodniczych oraz tradycji właściwej dla danego miejsca.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nie dotyczy planu ogólnego.                                                                                                                                                                    |
| 7.                                        | PRZECIWDZIAŁANIE ANTROPOPRESJI | <p>d) rekomenduje się podjęcie działań związanych z renaturalizacją obszarów wrażliwych na obszarze wydmy nadmorskich i wrzosowisk przekształconych przez nadmierną presję turystyczną;</p> <p>e) rekomenduje się prowadzenie działań ochronnych w ekosystemach leśnych oraz nieleśnych – brzegowych wybrzeża (wydmowych i plaż), umożliwiających zapewnienie właściwych warunków funkcjonowania i trwałości tych ekosystemów;</p> <p>f) rekomenduje się zachowanie seminaturalnego charakteru pasa wydmowego – w tym lasów wydmowych i wydmy białej, poprzez ograniczenie oddziaływań antropogenicznych;</p> <p>g) w przypadku lokalizacji nowej zabudowy rekomenduje się zapewnienie podłączenia jej do kanalizacji sanitarnej;</p> | <p>Ad.a), b) Nie dotyczy planu ogólnego.</p> <p>Ad.c) Nie dotyczy- wydmy położone są krajobrazem.</p> <p>Ad.d) Nie wprowadza się nowej zabudowy.</p>                                           |
| STRUKTURA OSADNICZA I POTENCJAŁ KULTUROWY |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                |
| 8.                                        | OSADNICTWO                     | <p>h) rekomenduje się ograniczenie realizacji funkcji wymagających wznoszenia nowych obiektów i przeznaczania pod zagospodarowanie terenów dotychczas niezagospodarowanych;</p> <p>i) rekomenduje się nierealizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Ad.a) trefa 40SO, nie wprowadza się nowej zabudowy, za wyjątkiem powiększenia strefy 8SU dla drogi stanowiącej dojazd do istniejącej zabudowy w terenie 18SW.</p> <p>Ad.b) Nie dotyczy.</p> |
| 9.                                        | ARCHITEKTURA                   | j) rekomenduje się wprowadzenie lub utrzymanie w aktach planowania                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ad.a) Nie dotyczy planu ogólnego.                                                                                                                                                              |

|                            |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                          |
|----------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            |                         | <p>przestrzennego zasad zagospodarowania terenów zainwestowanych w bezpośrednim sąsiedztwie i otoczeniu lasu wskazujących możliwość budowy nowych obiektów oraz rozbudowy lub adaptacji istniejących, jako zabudowy ekstensywnej, w szczególności poprzez określenie odpowiednich do tych uwarunkowań parametrów dotyczących wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>k) rekomenduje się realizację obiektów budowlanych z zachowaniem cech zabudowy nawiązujących do istniejącej historycznej zabudowy w tej jednostce krajobrazowej;</p> <p>l) w obszarach przeznaczonych pod zabudowę rekomenduje się dążenie do zachowania istniejących drzew m.in. poprzez wykonanie inwentaryzacji zieleni wysokiej i wskazanie drzew do zachowania, a także takie planowanie zabudowy i zagospodarowania terenu, aby ograniczyć wycinkę do niezbędnego minimum.</p> |                                                                                                                                                          |
| 10.                        | DZIEDZICTWO KULTUROWE   | nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | -                                                                                                                                                        |
| 11.                        | INFRASTRUKTURA          | nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | -                                                                                                                                                        |
| WALORY WIDOKOWE I ESTETYKA |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                          |
| 12.                        | EKSPOZYCJA <sup>9</sup> | m) rekomenduje się zachowanie walorów widokowych wskazanych elementów ekspozycyjnych oraz uwzględnienie ich w aktach planowania przestrzennego;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Strefa 40SO, nie wprowadza się nowej zabudowy, za wyjątkiem powiększenia strefy 8SU dla drogi stanowiącej dojazd do istniejącej zabudowy w terenie 18SW. |
| 13.                        | TURYSTYKA I REKREACJA   | n) rekomenduje się organizację i utrzymanie sieci znakowanych szlaków turystycznych, eksponujących atrakcje krajobrazowe, w tym historyczno-kulturowe oraz pasa wydmowego;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Ad.a) Nie dotyczy</p> <p>Ad.b), c) Strefa 40SO bez profili dodatkowych.</p> <p>Ad.d) Nie dotyczy- zabudowa nie występuje.</p>                         |

<sup>9</sup> w powiązaniu z wartościami estetyczno-widokowymi, o których mowa w pkt 1c)

|             |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                        |
|-------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             |                       | <p>o) rekomenduje się realizację, modernizację i utrzymanie infrastruktury turystycznej, niekolidującej z ochroną przyrody i krajobrazu rezerwatu Helskie Wydmy" oraz Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, a także z ochroną zabytkowego zespołu latarni morskiej w Helu;</p> <p>p) rekomenduje się ukierunkowanie i ograniczenie presji turystycznej polegającej na rozdeptywaniu obszarów wydm nadmorskich, wrzosowisk i gleb;</p> <p>d) rekomenduje się dążenie do eliminacji substandardowych i dysharmonizujących obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego.</p>                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                        |
| 14.         | PRZESTRZEŃ PUBLICZNA  | <p>q) rekomenduje się organizację i utrzymanie sieci znakowanych szlaków turystycznych, eksponujących atrakcje krajobrazowe, w tym historyczno-kulturowe oraz pasa wydmowego;</p> <p>r) rekomenduje się realizację, modernizację i utrzymanie infrastruktury turystycznej, niekolidującej z ochroną przyrody i krajobrazu rezerwatu Helskie Wydmy" oraz Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, a także z ochroną zabytkowego zespołu latarni morskiej w Helu;</p> <p>s) rekomenduje się ukierunkowanie i ograniczenie presji turystycznej polegającej na rozdeptywaniu obszarów wydm nadmorskich, wrzosowisk i gleb;</p> <p>t) rekomenduje się dążenie do eliminacji substandardowych i dysharmonizujących obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego.</p> | <p>Ad.a) Nie dotyczy.</p> <p>Ad.b), c) Sterfa 40SO – bez profili dodatkowych.</p> <p>Ad.d) Zabudowa nie występuje.</p> |
| <b>INNE</b> |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                        |
| 15.         | POZOSTAŁE ZAGADNIENIA | <p>u) rekomenduje się uwzględnienie i koordynację działań podejmowanych dla osiągnięcia celów ochrony przyrody,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Ad.a) Nie dotyczy.</p> <p>Ad.b) Nie dotyczy.</p>                                                                    |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <p>wynikających z planów ochrony i planów zadań ochronnych obszarów: Rezerwatu przyrody, Parku Krajobrazowego oraz Natura 2000, przy uwzględnieniu szczególnych celów ochrony wskazanych w uchwale o utworzeniu PK;</p> <p>v) rekomenduje się opracowanie i przyjęcie uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.</p> |  |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

**W planie ogólnym nie uwzględniono rekomendacji zawartych w Audycie krajobrazowym dla:**

- części plaż, dla których ustalono strefę Sn – zieleni i rekreacji, z dopuszczeniem sportu i rekreacji, usług handlu, gastronomi, turystyki, kultury i rozrywki,
- dopuszczenia funkcji zieleni i rekreacji na terenie lasu.

**Wyznaczenie stref w terenach wskazanych do ochrony jest uzasadnione przeznaczeniem w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, istniejącym użytkowaniem, planami inwestycyjnymi gminy w kierunku rozwoju funkcji sportu i rekreacji.**

**Wprowadzenie profili dodatkowych jest uzasadnione potrzebą wzbogacenia oferty dla wypoczynku i rekreacji mieszkańców i turystów, wykorzystaniem potencjału rekreacyjnego miasta dla wzmocnienia funkcji turystycznych i wypoczynkowych.**

#### **IV.6.3. Wykaz obszarów, które powinny zostać objęte formą ochrony przyrody lub formą ochrony zabytków**

Opracowano na podstawie *Audyty krajobrazowego województwa pomorskiego*: część opisowa: Wyniki rozdz. 7.2. Rekomendacje i wnioski w odniesieniu do poziomu lokalnego.

| TABELA NR 12. WYKAZ OBSZARÓW, KTÓRE POWINNY ZOSTAĆ OBJĘTE FORMĄ OCHRONY PRZYRODY LUB FORMĄ OCHRONY ZABYTKÓW W GMINIE JASTARNIA                                             |                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| FORMY OCHRONY PRZYRODY: NIE WSKAZUJE SIĘ                                                                                                                                   |                               |
| FORMY OCHRONY ZABYTKÓW: PARK KULTUROWY                                                                                                                                     |                               |
| 1. Kuźnica w granicach układu ruralistycznego wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego (gm. Jastarnia) – utworzenia parku kulturowego.                       | Kod krajobrazu<br>22-313.52-1 |
| 2. Obszar Półwyspu Helskiego – w szczególności zalesione wydmy na odcinku od Jastarni do Cypla Helskiego (m. Hel, gm. Jastarnia): utworzenie parku kulturowego dla ochrony | Kod krajobrazu<br>22-313.52-1 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zabytków militarnych z pierwszej połowy XX w., stanowiące integralną część zespołów obiektów fortyfikacji:<br>- polskich Rejonu Umocnionego Hel zbudowanych na Półwyspie Helskim przez Polską Marynarkę Wojenną w latach 1920-1939,<br>- niemieckich zbudowanych na Półwyspie Helskim w latach 1939 – 1945. |                                                                                                                                                                                       |
| 3. Jastarnia w granicach układu ruralistycznego wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego.                                                                                                                                                                                                     | Kod krajobrazu<br>22-313.52-10                                                                                                                                                        |
| OBSZARY ZABUDOWANE WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ LOKALNĄ FORMĄ ARCHITEKTONICZNĄ;<br>OSADA RYBACKA W KUŹNICY                                                                                                                                                                                                              | LFA_OR_22-313.52-1_1: Obszar wsi Kuźnica w zasięgu zbliżonym do granic układu ruralistycznego wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego, z wyłączeniem portu rybackiego. |

#### IV.6.4. Pozostałe jednostki krajobrazowe.

| TABELA NR 13. GMINA JASTARNIA. POZOSTAŁE JEDNOSTKI KRAJOBRAZOWE.          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Nazwa i kod krajobrazu                                                    | Typ krajobrazu                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Podtyp krajobrazu                                                             |
| JASTARNIA, kod krajobrazu 22-313.52-5                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                               |
| Informacje ogólne                                                         | 2.<br>Bagiennie- łąkowe głównie bezleśne                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2c.<br>Z udziałem nadmorskich łąk słonolubnych                                |
| Zagrożenia                                                                | Brak zagrożeń.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                               |
| JASTARNIA, kod krajobrazu 22-313.52-10                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                               |
| Informacje ogólne                                                         | 8.Podmiejski i osadniczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 8C-<br>Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim |
| Zagrożenia                                                                | Zaburzanie struktury miejskich i wiejskich zabytkowych układów przestrzennych przez nowe inwestycje<br>Wprowadzanie do harmonijnych zespołów architektoniczno krajobrazowych materiałów i obiektów degradujących wyraz stylistyczny i funkcjonalność.<br>Chaos przestrzenny i stylistyczny form zagospodarowania terenu. |                                                                               |
| Wskazania obszarów, które powinny zostać objęte formami ochrony zabytków. | Jastarnia w granicach układu ruralistycznego wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego (gm. Jastarnia) - utworzenie parku kulturowego                                                                                                                                                                       |                                                                               |
| JURATA, kod krajobrazu 22-313.52-7                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                               |
| Informacje ogólne                                                         | 8.Podmiejski i osadniczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 8a – leśno-osadniczy o charakterze willowym.                                  |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zagrożenia | Wprowadzanie do harmonijnych zespołów architektoniczno-krajobrazowych materiałów i obiektów degradujących wyraz stylistyczny i funkcjonalność.<br>Zanik cech architektury regionalnej; unifikacja materiałów i form architektury wiejskiej i miejskiej oraz jej kontekstu krajobrazowego. |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### IV.7. ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ

##### IV.7.1. Cel opracowania i podstawa formalno-prawna opracowania.

Niniejsze opracowanie obejmuje analizę warunków życia, prognozy demograficzne i bilans zapotrzebowania na tereny zabudowy mieszkaniowej wykonane dla potrzeb Planu ogólnego gminy Jastarnia.

Podstawą wykonania bilansu zapotrzebowania na tereny zabudowy mieszkaniowej jest ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dziennik Ustaw z 22.12.2023 r. poz. 2758) oraz art. 13a – 13 e Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1030).

W opracowaniu wykorzystano:

- 1) Dane GUS ze strony internetowej <https://www.polskawliczbach.pl/Jastrania#dane-demograficzne>.
- 2) Informacje pozyskane z Urzędu Miasta i Gminy

##### IV.7.2. Analiza warunków życia i standardów urbanistycznych.

###### 1) Ludność

Według danych GUS na dzień 31 grudnia 2024 r. liczba ludności wynosiła 3 447 osób, 6 tym:

- w mieście Jastarnia: 2 581 osób
- w gminie Jastarnia (Kućnica i Jurata): 866 osób.

Liczba mieszkańców stałych w gminie Jastarnia na przestrzeni ostatnich 20 lat według danych GUS przedstawiona jest w Tabeli nr 13.

| TABELA NR 14. LICZBA MIESZKAŃCÓW GMINY JASTARNIA |              |                                |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------------------------|
| Stan na dzień                                    |              | Uwagi                          |
| 31 grudnia 2002 r                                | 3 936        |                                |
| 31 grudnia 2003 r                                | 4 034        |                                |
| 31 grudnia 2012 r                                | 3 905        |                                |
| 31 grudnia 2013 r                                | 3 874        |                                |
| 31 grudnia 2022 r                                | 3 520        |                                |
| 31 grudnia 2023 r                                | 3 499        |                                |
| <b>31 grudnia 2024 r.</b>                        | <b>3 447</b> | <b>2002 – 2024: - 489 osób</b> |

W przeciągu ostatnich 20 lat liczba mieszkańców miasta i gminy Jastarnia zmniejszyła się o 489 osób.

###### 2) Warunki mieszkaniowe.

Łączną liczbę mieszkań w gminie Jastarnia, łączną powierzchnię użytkową mieszkań, przeciętna powierzchnię użytkową mieszkania i przeciętna pow. użytkową na 1 osobę według danych GUS przedstawiona jest w Tabeli nr 14.

|                                                       |
|-------------------------------------------------------|
| TABELA NR 15. WARUNKI MIESZKANIOWE W GMINIE JASTARNIA |
|-------------------------------------------------------|

| Stan na dzień      | Łączna liczba<br>mieszkań<br>w gminie | Przeciętna pow.<br>użytkowa<br>mieszkania w<br>gminie | Przeciętna pow.<br>użytkowa<br>mieszkania na 1<br>osobę | Uwagi |
|--------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------|
| 31 grudnia 2002 r  | 1 510                                 | Brak danych                                           | Brak danych                                             |       |
| 31 grudnia 2003 r  | 1 539                                 | 88,80                                                 | 33,90 m2                                                |       |
| 31 grudnia 2012 r  | 1 900                                 | 91,20                                                 | 44,30                                                   |       |
| 31 grudnia 2013 r  | 1 906                                 | 91,60                                                 | 45,10                                                   |       |
| 31 grudnia 2022 r  | 1 784                                 | 93,40                                                 | 47,30                                                   |       |
| 31 grudnia 2023 r  | 1 788                                 | 93,40                                                 | 47,90                                                   |       |
| 32 grudnia 2024 r. | 1 790                                 | 93,40                                                 | 48,70                                                   |       |

#### IV.7.3. Prognoza demograficzna.

Podstawą opracowania prognozy zapotrzebowania na tereny zabudowy mieszkaniowej jest ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dziennik Ustaw z 22.12.2023 r. poz. 2758).

Określenie prognozowanej liczby mieszkańców w gminie Jastarnia określone została na podstawie przepisów paragrafu 3 ww. Rozporządzenia:

Ust. 1: *Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”, wyraża się w liczbie mieszkańców.*

Ust.5: *W obliczeniach, o których mowa w ust. 2, przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.*

Ust. 6: *W przypadku braku danych udostępnianych przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy (M20), za prognozowaną liczbę mieszkańców gminy przyjmuje się liczbę mieszkańców gminy zgodną z:*

- 1) *najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną powiększoną o 5% albo*
- 2) *prognozą demograficzną sporządzaną przez gminę obejmującą okres prognozy, o którym mowa w ust. 5, powiększoną o 5%.*

Najnowsze i pełne dane dotyczące liczby ludności, wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkań na osobę w gminie Jastarnia opublikowane przez GUS dotyczą 31.12.2023 r.

Jako stan wyjściowy przyjęto więc rok 2023 a prognozę 20-letnią na rok 2043.

Prognozowaną liczbę mieszkańców określono na podstawie opracowania GUS: „Prognoza ludności na lata 2023–2060”, Warszawa 2023 r., publikacja dostępna na stronie stat.gov.pl, opracowanie merytoryczne: Główny Urząd Statystyczny, Departament Badań Demograficznych, Synteza opracowania.

Cyt.:

„Wyniki „Prognozy ludności na lata 2023–2060” wskazują na wyraźny ubytek ludności do 2060 r. W scenariuszu głównym przewiduje się spadek do 30,4 mln osób (natomiast w scenariuszach alternatywnych odpowiednio do 26,7 mln w niskim oraz do 34,8 mln w wysokim).

• Będzie postępował proces starzenia się ludności Polski, co oznacza wzrost odsetka osób w wieku 65 lat i więcej oraz duży spadek liczby dzieci i młodzieży (0–17 lat). Jedynie w scenariuszu wysokim przewiduje się utrzymanie liczby osób poniżej 18 lat na poziomie zbliżonym do 2022 r.

- Kurczyć będą się zasoby ludności w wieku produkcyjnym. Według wyników prognozy spadek ten do 2060 r. wyniesie od 25% w scenariuszu niskim do 40% w scenariuszu wysokim. W konsekwencji doprowadzi to do zwiększenia współczynnika obciążenia demograficznego ludnością w wieku nieprodukcyjnym. W 2022 r. na 100 osób w wieku produkcyjnym (kobiety 18–59, mężczyźni 18–64) przypadało 70 osób w wieku nieprodukcyjnym (0–17, 60+/65+). W 2060 r. będzie to już 105 osób (według scenariusza głównego).
- Z wyjątkiem niskiego scenariusza, przewiduje się znaczny wzrost imigracji. W scenariuszach średnim i wysokim Polska będzie krajem imigracyjnym przez cały horyzont prognozy, tj. w latach 2023–2060 utrzymywać się będzie dodatnie saldo migracji.
- Prognozowany jest (oprócz scenariusza wysokiego) wyraźny spadek liczby urodzeń, co związane będzie przede wszystkim ze spadkiem liczby kobiet w wieku prokreacyjnym. Przewiduje się, że pomiędzy 2022 r. a 2060 r. ich liczba spadnie z 8,7 do 6,3 mln w scenariuszu wysokim i do 4,8 mln w niskim.
- Wyniki prognozy wskazują na zmniejszenie liczby ludności we wszystkich województwach. Największy relatywny spadek prognozowany jest dla województwa świętokrzyskiego – do 2060 r. liczba mieszkańców zmniejszy się o 30,6%. Z kolei najmniejszy ubytek ludności przewiduje się dla województwa mazowieckiego oraz pomorskiego – ponad 7% do 2060 r.
- Przewiduje się dalszy znaczny napływ ludności na obszary podmiejskie położone wokół głównych ośrodków miejskich (postęp suburbanizacji)'.

|                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p align="center"><b>Prognoza GUS liczby ludności dla GMINY JASTARNIA</b><br/> <b>na rok 2043 wynosi 2 625 osób.</b></p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Porównanie liczby ludności na dzień 31.12.2023 r. (3 499) z liczbą ludności określoną w powyższej Prognozie na rok 2043 (2 625) oznacza spadek liczby ludności w gminie Jastarnia o 874 osoby.

#### **IV.7.4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę**

##### 1) Podstawa opracowania

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2021 r. w sprawie projektu plan ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, określa sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę.

Paragraf 1:

Ust.1: *Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”, wyraża się w liczbie mieszkańców.*

Ust. 4: *W obliczeniach, o których mowa w ust. 2 i 3, przez najnowsze dane rozumie się dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną.*

Ust.5: *W obliczeniach, o których mowa w ust.2, przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dane dotyczące mieszkańców gminy udostępnione przez statystykę publiczną.*

Ust. 7: *W przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P20) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca.*

#### IV.7.5. Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę w liczbie osób.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę (ZAP) obliczono według wzoru:

$$\text{ZAP} = M_{20} - (\text{PUM}_0 : P_{20})$$

Gdzie:

**ZAP** – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażoną w liczbie mieszkańców – jest to liczba mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe mieszkania w perspektywie 20 lat.

**M<sub>20</sub>** – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną,

**PUM<sub>0</sub>** – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

**P<sub>20</sub>** – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Do obliczeń przyjęto jako dane wyjściowe rok 2023, dla tego roku GUS udostępnił większość danych potrzebnych do obliczeń.

Dane do wzoru.

**M<sub>20</sub>** - prognozowana liczba mieszkańców gminy Jastarnia według danych udostępnionych przez GUS dla roku 2043<sup>10</sup> wynosi: **2 625 mieszkańców.**

**PUM<sub>0</sub>** - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi.

Dane udostępnione przez GUS<sup>11</sup> nie obejmują łącznej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie Jastarnia za rok 2023.

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań za rok 2023 obliczona została poprzez pomnożenie łącznej liczby mieszkań za rok 2023 (1 788) przez przeciętną powierzchnią użytkową jednego mieszkania wg danych GUS za rok 2022 (93,40 m<sup>2</sup>):

$$\text{PUM}_0 = 1\,788 \times 93,40 \text{ m}^2 = 166\,999 \text{ m}^2.$$

**P<sub>20</sub>** - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań obliczoną według wzoru:

$$\text{WI. } P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

Dane do wzoru.

**P<sub>0</sub>** – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jedną osobę według danych GUS za rok 2023, która wynosiła = **47,90 m<sup>2</sup> /osobę.**

**P<sub>-10</sub>** – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jedną osobę zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem 2023, to jest za rok 2013, która wynosiła = **45,10 m<sup>2</sup> /osobę.**

$$\text{WI. } P_{20} = 3 \times 47,90 - 2 \times 45,10 = 143,70 - 90,20 = 53,50 \text{ m}^2/\text{osobę}.$$

$$\text{WII. } P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

Dane do wzoru.

**P<sub>0</sub>** – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca według danych GUS za rok 2023.

$$P_0 = 47,90 \text{ m}^2 / \text{mieszkańca}$$

**P<sub>-20</sub>** – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem 2023, to jest za rok 2003.

$$P_{-20} = 33,90 \text{ m}^2 / \text{osobę}.$$

$$\text{WII. } P_{20} = 2 \times 47,90 - 33,90 = 61,90 \text{ m}^2 / \text{osobę}.$$

---

<sup>11</sup> Dane ze strony [https://www.polskawliczbach.pl/gmina\\_Jastarnia#nieruchomosci](https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Jastarnia#nieruchomosci)

Wyliczona prognozowa powierzchnia użytkowa mieszkań jest większa niż 40 m<sup>2</sup>, do wzoru zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową **przyjęto  $P_{20} = 53,50 \text{ m}^2$** .

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Jastarnia wynosi:

$$\text{ZAP} = M_{20} - (\text{PUM}_0 : P_{20})$$

$$\text{ZAP} = 2\,652 - (166\,999 : 53,50) = 2\,625 - 3\,121 = -496 \text{ osoby}.$$

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

$$\text{ZAP min} = 552 \times 0,7 = -386 \text{ osób}$$

$$\text{ZAP max} = 187 \times 1,3 = -717 \text{ osób}.$$

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2021 r. w sprawie projektu plan ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, określa sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę.

Paragraf 3, ust. 9:

9. W przypadku, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż:

- 1) 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000;
- 2) 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500;
- 3) 300 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 300.

**Według danych GUS na dzień 31 grudnia 2024 r. liczba mieszkańców gminy Jastarnia wynosiła 3 447 osób, a więc mieści się w przedziale 2000 – 5000, a zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi mniej niż 500, zastosowanie ma ust. 9 pkt 2, można więc przyjąć, że zapotrzebowanie wynosi 500 osób.**

#### **IV.7.6. Chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową.**

##### 1) Podstawa prawna wykonania obliczeń.

Zgodnie z art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Na dzień 30.05.2025 r. w gminie Jastarnia obowiązywało 27 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zasady obliczenia chłonności terenów niezabudowanych ustalają przepisy omówione poniżej:

1. ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 22.12.2023 r. poz. 2758 ze zm.).

Paragraf 1 ust.1:

*Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”, wyraża się w liczbie mieszkańców.*

Paragraf 3 ust. 11,12 stanowią:

*11. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:*

*1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;*  
*2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.*

*12. Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystuje się dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.*

2. USTAWA z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 13 c ust. 2 pkt 1-3, stanowi:

Art. 13c. 1. Obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne.

2. W wyniku podziału, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyznaczenie następujących stref planistycznych:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.

## 2) Chłonność terenów niezabudowanych w planach miejscowych.

### Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Do obliczeń powierzchni terenów niezabudowanych wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przyjęto następujące zasady obliczeń wolnych terenów dla zabudowy mieszkaniowej:

- a) tereny przeznaczone wyłącznie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną: 100% wolnych terenów;
- b) tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi: 50% wolnych terenów;
- c) tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową: 50% wolnych terenów;

W terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną brak jest terenów niezainwestowanych.

W terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi pozostaje ok. 14,12 ha terenów niezainwestowanych, przyjęto, że pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pozostaje ok. 7,06 ha terenów niezainwestowanych.

### Chłonność obszarów niezabudowanych wyznaczonych w planach miejscowych wyrażona w liczbie mieszkańców.

Powierzchnia terenów niezainwestowanych, która może być przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:

- w planach miejscowych = 7,06 ha

Do obliczenia chłonności terenów w liczbie osób przyjęto następujące założenia:

- w planach miejscowych średnia powierzchnia działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 400 m<sup>2</sup>, co daje wskaźnik 25 działek/ha,
- na jednej działce znajduje się jedno mieszkanie,
- wskaźnik osób na mieszkanie 1,91 os/mieszkanie,
- wskaźnik osób na 1 hektar: 47,7 osób/ ha.

Chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców wynosi:

- **7,06 ha x 47,7 os/ha = 336 osób.**

Chłonność luk w istniejącej zabudowie w obszarach uzupełnienia zabudowy wynosi 1,26 ha.

Przyjęto założenia jak dla planów miejscowych, chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców wynosi:

- $1,26 \text{ ha} \times 47,7 \text{ os/ha} = 60 \text{ osoby.}$

IV.7.7. Porównanie chłonności terenów i zapotrzebowania na nowe tereny umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Jastarnia</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>500 osób</b> |
| Chłonność terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniową i usługową wynosi = 14,12 ha. Przyjęto, że pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną będzie przeznaczonych 50% tych terenów, to jest ok. 7,06 ha. W przeliczeniu na liczbę osób, przy wskaźniku 47,7 os/ha (jak w planach miejscowych) daje to chłonność 336 osób. | <b>336 osób</b> |
| Zapotrzebowanie wg osób                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 164 osób        |

W planie ogólnym gminy Jastarnia można wyznaczyć tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o chłonności 164 osób.

Do obliczenia zapotrzebowania terenów przyjęto następujące założenia:

- powierzchnia działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (tak jak w MPZP), wynosi 400 m<sup>2</sup>, co daje wskaźnik 25 działek/ha,
- na jednej działce znajduje się jedno mieszkanie,
- wskaźnik osób na mieszkanie 1,91 os/dom mieszkanie,
- wskaźnik osób na 1 hektar: 25 działek/ha x 1,91 os/dom=mieszkanie = 47,7 osób/ ha.

Przeliczenie zapotrzebowania na powierzchnię terenu.

Przyjęto wskaźnik taki jak w planach miejscowych, t.j 47,7 os/ha,

**Zapotrzebowanie na tereny wynosi:  $164 : 47,7 = 3,43$  ha terenu netto.**

Obszar lądowy gminy Jastarnia jest w znacznej części zajmują lasy i podmokłe – torfowe łąki, pozostałą część zajmują tereny zainwestowane i położone pomiędzy nimi tereny niezainwestowane, dla których w większości obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

**Na podstawie analizy terenów zainwestowanych i niezainwestowanych w obszarze nie objętym planami miejscowymi, uwarunkowań przyrodniczych i kulturowych ustalono, że w gminie Jastarnia nie ma możliwości wskazania dla zabudowy mieszkaniowej innych terenów niż w planach miejscowych i w lukach w zabudowie – nie ma możliwości uwzględnienia faktycznego zapotrzebowanie terenów na zabudowę mieszkaniową.**

#### IV.7.8. Chłonność luk w istniejącej zabudowie.

Powierzchnia terenów niezabudowanych pomiędzy istniejącą zabudową – luk w zabudowie w obszarach uzupełnienia zabudowy wynosi 1,26 ha.

Przy przyjęciu chłonności terenów jak w planach miejscowych - wskaźnik osób na 1 hektar = 47,7 osób/ ha, chłonność terenów w lukach wynosi 60 osób.

## V. UWARUNKOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNE

*Podstawa opracowania: Opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb projektu planu ogólnego gminy, opracował mgr Bogusław Grechuta, maj 2025 r.*

### V.1. Uwarunkowania i ograniczenia prawne.

#### 1) Formy ochrony przyrody.

Na terenie gminy Jastarnia znajdują się w całości lub w części następujące ustanowione formy ochrony przyrody:

- Nadmorski Park Krajobrazowy;
- pomniki przyrody (1);
- obszary Natura 2000:
  - obszar Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski PLH220032,
  - obszar Natura 2000 Zatoka Pucka PLB220004;
- użytek ekologiczny: Torfowe Kłyle.

Uwarunkowania i ograniczenia prawne dla ww. obszarów podano w rozdz. III.3.1- III.3.4.

#### 2) Obszary zagrożone powodzią.

Na terenie gminy Jastarnia występują obszary zagrożone powodzią raz na 10 lat i raz na 100 lat i obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi – opisane w rozdz. III.4.

#### 4) Grunty rolne i leśne

Ochrona gruntów rolnych i leśnych wynika z przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) – opisana w rozdz. III.19.1 i III.19.2.

### V.2. Uwarunkowania i ograniczenia ekofizjograficzne.

#### 1) Obszary o wysokich wartościach przyrodniczych pełniące istotną funkcję w osnowie przyrodniczej gminy.

Osnowę przyrodniczą w gminie Jastarnia tworzą: **kompleksy leśne, tereny zadrzewień i zakrzewień** pełniące w środowisku przyrodniczym gminy funkcje: ekologiczną, hydrogeologiczną, klimatyczną i krajobrazową.

Kierunki polityki przestrzennej:

- maksymalne ograniczenie możliwości przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne,
- właściwe kształtowanie granicy polno-leśnej i stref ekotonowych lasów.

#### 2) Lokalny korytarz ekologiczny łączący tereny objęte prawną ochroną i tworzące sieć ekologicznych powiązań.

Kierunki polityki przestrzennej:

- ograniczanie tworzenia barier infrastrukturalnych i kubaturowych dla systemu korytarzy ekologicznych,
- wzmocnienie potencjału przyrodniczego poprzez zadrzewienia i zakrzaczenia,
- tworzenie powiązań pomiędzy enklawami leśnymi, śródpolnych "oczek" wodnych, torfowisk oraz
- istniejących grup i kęp drzew lub krzewów z większymi kompleksami leśnymi (korytarzy migracyjnych)
- poprzez wprowadzanie, zachowanie i wzmocnienie zakrzewień, szpalerów drzew i alei śródpolnych
- pełniących funkcję m.in. (korytarzy ekologicznych),
- odpowiednie kształtowanie stref ekotonowych gruntów leśnych.

#### 3) Obszary naturalnej retencji wód (tereny podmokłe i bagienne – wilgotne łąki, torfowiska i inne) Kierunki polityki przestrzennej:

- ochrona terenów torfowisk i gleb organicznych przed zmianą użytkowania,
- ochrona przed osuszaniem, zasypywaniem, meliorowaniem,
- zachowanie w stanie nienaruszonym.

#### 5) Drzewostan przydrożny pełniący funkcję izolacyjno-ochronną i krajobrazową

– zachowanie, pielęgnacja, uzupełnianie, ograniczenie wycinki.

6) Obszary o ograniczonym przeznaczeniu na zainwestowanie i zabudowę z uwagi na ochronę walorów przyrodniczych.

Do obszarów tych zalicza się: tereny zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, tereny bezpośrednio przylegające do lasów (strefa ekotonowa), tereny gruntów organicznych, tereny hydrogeniczne, mokradła, torfowiska, bagna, obszary zagrożone podtapianiem, zalewaniem i zmeliorowane.

7) Obszary o ograniczonej przydatności dla budownictwa:

Do obszarów tych zalicza się: tereny występowania gruntów słabonośnych, tereny o wysokim poziomie wód gruntowych.

### **V.3. Program ochrony środowiska dla Gminy Jastarnia na lata 2021-2025.**

Uchwałą Nr XLI/414/2022 Rady Miejskiej Jastarnia z dnia 24 lutego 2022 r. przyjęto aktualizację Programu ochrony środowiska dla Gminy Jastarnia na lata 2021-2025.

W Programie wskazano obszary interwencji, dla których wyznaczono cele, kierunki oraz zadania, które będą służyć poprawie stanu środowiska i standardów zamieszkania.

Obszary dotyczą:

- 1) Ochrony klimatu i jakości powietrza;
- 2) Zagrożenia hałasem;
- 3) Gospodarowania wodami;
- 4) Gleby;
- 5) Gospodarowanie odpadami i zapobieganie powstawaniu odpadów;
- 6) Zasoby przyrodnicze.

Bezpośrednio planowania i zagospodarowania przestrzennego dotyczy ochrona obszarów Natura 2000 – kanalizowanie ruchu turystycznego, budowa kładek spacerowych nad wydмами zatokowymi.

### **V.4. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030.**

Obszar gminy Jastarnia włączony został do Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ośrodka Wojewódzkiego, w granice *Strefy Przybrzeżnej* jako obszar funkcjonalny ponadregionalny - środkowy.

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 wskazano między innymi następujące działania i przedsięwzięcia polityki przestrzennej wynikające z wyzwania rozwojowego:

- 1) stworzenie perspektywicznej i całościowej wizji rozwoju i zagospodarowania przestrzennego Mierzei Helskiej i Wiślanej, a w szczególności wykonanie studium obsługi transportowej Półwyspu Helskiego;
- 2) rozwój przestrzeni publicznych w miastach i miejscowościach:
  - *podkreślających charakter nadmorski miejscowości (tzw. waterfronty) w oparciu o istniejącą tkankę miejską oraz dotąd niewykorzystane relacje przestrzenne portu z miastem i przystani morskich z miejscowościami,*
  - *relokacja funkcji niedopasowanych do specyfiki miejsca, zwłaszcza na obszarach priorytetowych z punktu widzenia ochrony krajobrazu nadmorskiego i wartości kulturowych;*
  - *poprawa stanu i estetyki wejść na plaże przez realizację ciągów pieszych (np. kładek nad wydмами), budowa infrastruktury sanitarnej w obszarach przyplażowych itp., dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych;*
- 3) rozwój funkcji uzdrowiskowych w Ustce oraz innych miejscowościach posiadających możliwości do utworzenia uzdrowiska, między innymi: Jastarnia, Jurata (m. Jastarnia),
- 4) rozwój spójnego systemu tras rowerowych oraz infrastruktury związanej z obsługą żeglarstwa (międzynarodowy szlak wodny wybrzeża Bałtyku i Zalewu Wiślanego) i kajakarstwa.:

5) uporządkowanie, ochrona oraz ukierunkowanie ruchu turystycznego i rekreacyjnego w obszarach wrażliwych przyrodniczo (np. rejonów wydym, obszary parków krajobrazowych, nadmorska strefa przyrodniczo-rekreacyjna) minimalizujące ich nadmierne obciążenie i dewaloryzację – wyznaczanie i oznakowanie wejść i szlaków, zagospodarowanie wybranych przestrzeni;

..

7) rozwijanie systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych oraz oczyszczania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych, w tym w szczególności kontynuacja programu ochrony wód Zatoki Gdańskiej.

#### **V.5. Plan zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej.**

Plan zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej w skali 1:200 000 został przyjęty rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 kwietnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 935) i obowiązuje od 22 maja 2021 r.

Na terenie gminy Jastarnia i w jej bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczono akweny: od strony Zatoki Puckiej akwen 84.L, od strony morza akwen 66.C.

Akwen 84.L obejmuje Zatokę Pucką i teren portu w Jastarni - funkcja podstawowa: uwarunkowania środowiskowe i rozwój lokalny.

Funkcje dopuszczone:

- 84.926.B – obronność i bezpieczeństwo państwa;
- 84.324.Ip – funkcjonowanie portu lub przystani., ogranicza się realizację funkcji do sposobów umożliwiających lub nie pogorszających bezpiecznego dostępu do portów i przystani.

Akwen 66.C obejmuje teren plaży wzdłuż brzegu morza.

Funkcje podstawowe: ochrona brzegu morskiego, poza sytuacjami nadzwyczajnymi, ogranicza się realizację funkcji do sposobów niezagrażających ekologicznej funkcji tarlisk i przeżywalności wczesnych stadiów rozwojowych ryb (ikry i larw) gatunków komercyjnych.

Funkcje dopuszczone:

- 66.316.IP, 66.317.IP – utrzymanie funkcji portowych i przystani morskich dla funkcjonowania portu i przystani morskich dla przystani w Kuźnicy i w Jastarni; ogranicza się realizację funkcji do sposobów umożliwiających funkcjonowanie istniejących przystani;
- 63.800.S - turystyka, sport i rekreacja; ogranicza się:
  - tworzenie kąpielisk i miejsc okazjonalnie wykorzystywanych do kąpieli oraz rekreacji i uprawiania sportów wodnych do miejsc niezagrażających bezpieczeństwu życia ludzkiego;
  - wprowadzanie nowych elementów infrastruktury turystycznej (mola, pomosty) do miejsc spełniających wymogi utrzymania właściwego stanu systemu ochrony brzegu morskiego, z wyłączeniem tych uzgodnionych przez właściwego terytorialnie dyrektora urzędu morskiego przed przyjęciem niniejszego planu (w tym w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego); ogranicza się realizację funkcji do sposobów spełniających wymogi zapewnienia bezpieczeństwa kąpielisk i miejsc wykorzystywanych do kąpieli oraz rekreacji i uprawiania sportów wodnych.

#### **V.6. Plan przeciwdziałania skutkom suszy.**

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021 r. w sprawie przyjęcia Planu przeciwdziałania skutkom suszy, ogólnie wyróżnia się trzy typy suszy: susza atmosferyczna, susza rolnicza, susza hydrologiczna i hydrogeologiczna.

Obszar gminy Jastarnia zagrożony jest:

- suszą atmosferyczną: część wschodnia - silnie zagrożona (klasa III), pozostałe fragmenty gminy – umiarkowanie zagrożone (klasa II);
- suszą rolniczą: część zachodnia – silnie zagrożona (klasa III), część centralna gminy – umiarkowanie zagrożona (klasa II), część wschodnia – słabo zagrożona (klasa I);
- suszą hydrologiczną: cały obszar gminy silnie zagrożony (klasa III);
- suszą hydrogeologiczną: cały obszar gminy słabo zagrożony (klasa I).

Pod względem łącznego zagrożenia suszą obszar objęty projektem planu zaliczony został do klasy II – umiarkowanie zagrożonych suszą.

W Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021 r. w sprawie przyjęcia Planu przeciwdziałania skutkom suszy nie wskazano na terenie gminy Jastarnia zadań inwestycyjnych wspierających przeciwdziałania skutkom suszy.

**Plan ogólny gminy Jastarnia uwzględnia wytyczne i wnioski zawarte w Opracowaniu ekofizjograficznym poprzez wyznaczenie na obszarach cennych przyrodniczo (lasach, wydmach, mokradłach, torfowiskach, łąkach) stref otwartych, na plażach i w sąsiedztwie stref zieleni i rekreacji z profilami dodatkowymi (handel, gastronomia, sport, kultura), umożliwiającymi wzbogacenie usług dla obsługi ruchu turystycznego i wypoczynkowego. Dla portów ustalono strefy infrastruktury z profilami dodatkowymi umożliwiającymi uzupełnienie i wzbogacenie funkcji portowych.**