

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

I. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 listopada 2011 r. do 30 grudnia 2011 r.

W ustalonym terminie do dnia 16 stycznia 2012 r., uwagi wnieśli:

1. P. Tomasz Adamczak; uwagi dotyczą:
 - 1) ustalenia linii zabudowy na działce nr 28, karta mapy (k.m.) 33, jak na działkach sąsiednich tj. zgodnie z ustawą o sytuowaniu budynków – 6 m od ul. Ratibora (drogi gminnej),
 - 2) nie ujmowania domu i działki przy ul. Świętopełka 15 jako terenu podlegającego konserwatorowi zabytków, rok budowy budynku 1999.
2. P.p. Rutkowska Barbara, Rutkowski Marek; uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działek o nr 29, 30 i 38 (k. m. 32). Składający uwagę nie zgadzają się z przeznaczeniem tego terenu na parking ogólnodostępny.
3. P. Jerzy Jurek, z upoważnienia: Teresa Janowicz; uwaga dotyczy ustalenia dla nieruchomości składającej się z działek 77/4 i 77/5 k.m. 34, *wskazanie budynku do koniecznej przebudowy na budynek o trzech kondygnacjach z dachem płaskim i ustalenie parametrów do tej przebudowy, zachowaniem 3 kondygnacji nadziemnych*. Uwaga zawiera błąd odnośnie numeru terenu. Wskazany w uwadze teren 08.MN,U nie istnieje. Dz. 77/4 i 77/5 k. m. 34 położone są na terenie 005.MNU.
4. P. Danuta Kowalska; uwaga dotyczy wyłączenia budynku przy ul. Ratibora 20 (dz. 67 k. m. 33) spod ochrony konserwatorskiej.
5. Qualia Residence sp. z o.o.; uwagi dotyczą wniesienia korekty do ustaleń projektu planu odnoszących się do wysokości akcentu urbanistycznego dopuszczonego na terenie 047.UT, zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy. Proponowany zapis: „poziom góry stropu (podłogi) 6-tej kondygnacji nie wyżej niż 20 m od naturalnej rzędnej terenu, nie dotyczy zadaszenia 6-tej kondygnacji”
6. P. Kazimierz Okrój; uwagi dotyczą działek o numerach 49/9, 49/10, 49/11, 52/1 k. m. 33 przy ul. Wojska Polskiego 26 (teren 045.UT), w tym ujęcia w projekcie planu następujących parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik zabudowy (powierzchnia zabudowy do powierzchni terenu): do 0,40;
 - 2) wysokość budynku: do 4 kondygnacji do 13 m;
 - 3) dach płaski;
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;
 - 5) zmiana nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczenie ich tylko od strony ul. Wojska Polskiego wzdłuż linii istniejącego budynku.
7. P. Dariusz Bobiński; uwaga dotyczy uwzględnienia na działce nr 62/2 i 61/5, teren 027.MU, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
8. Pełnomocnik p. Marcin Kieszkowski w imieniu pp. Romana Reiff, Tomasza Reiff i Roberta Reiff; uwagi dotyczą działki nr 99 przy ul. Mestwina 66, w tym:
 - 1) zmiany przebiegu linii zabudowy od strony plaży, polegającej na jej przesunięciu w kierunku zatoki o 8 m;
 - 2) zmiany przeznaczenia części działki nr 71/1, wydzielonej wzdłuż istniejącego ogrodzenia i przeznaczenia jej na cele zabudowy jedno i wielorodzinnej z usługami;
 - 3) zmiany wskaźnika wysokości zabudowy dla terenu 010.MU do 3 kondygnacji nadziemnych.
9. Pp. Aleksandra i Maciej Górecki; uwagi dotyczą zmiany zapisu dla terenu działki 14/3 k. m. 30 przy ul. Świętopełka 3 i wprowadzenie dla tego terenu funkcji zabudowy mieszkalnej.

10. P. Jarosław Rybarczyk; uwagi dotyczą zmiany zapisu dla terenu 013.MU zakazującego przekształcania funkcji usługowej w funkcję mieszkaniową na zapis dopuszczający przekształcania funkcji usługowej w istniejących budynkach na funkcję mieszkaniową.
11. Pp. Ewa i Jarosław Pierniccy, Adam Jankowski; uwagi dotyczą:
 - 1) skorygowania procentu zabudowy działek nr 3/22, 3/18, 3/20, 2/21, 3/19, 3/21, 3/23, 3/26, 237/2/11, 2/31, 2/33 z 25% na 35%;
 - 2) skorygowania powierzchni biologicznie czynnej dla w/w działek na 45%.
12. Centrum Sopot sp. z o.o. i AD INWESTYCJA sp. z o.o.; dwa odrębne pisma z uwagami jednakowej treści dotyczącymi zmiany zapisów dla działki nr 82 przy ul. Świętopełka, zgodnie z obowiązującą decyzją o warunkach zabudowy, w tym:
 - 1) wykreślenia zakazu zabudowy wielorodzinnej;
 - 2) rozszerzenia zakresu dopuszczalnych usług;
 - 3) zmiany wskaźnika powierzchni zabudowy z 20% na 25%;
 - 4) zmiany dopuszczalnej wysokości zabudowy do 12,6 m (do 3 kondygnacji, przy czym 3 kond. do 60% niższej kondygnacji);
 - 5) zmiany minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej na 50% działki budowlanej;
 - 6) wykreślenia obowiązku uzgadniania projektów obiektów budowlanych przez Burmistrza Miasta Jastarni;
 - 7) wskazania na czym ma polegać maksymalna ochrona drzewostanu;
 - 8) wykreślenia obowiązku uzgadniania z konserwatorem zmian w zabudowie i zagospodarowaniu terenu;
 - 9) wykreślenia nakazu utrzymania skali i charakteru zabudowy oraz stosowania tradycyjnych dla Juraty materiałów budowlanych i kolorystyki;
 - 10) wykreślenia zapisu dotyczącego posadowienia parkingów podziemnych lub zmianę definicji wysokości zabudowy lub usunięcie pojęcia wysokość zabudowy.
13. Wspólnoty Mieszkaniowe przy ul. Wojska Polskiego 50A,B oraz przy ul. Wojska Polskiego 50C,D; uwagi dotyczą zmiany zapisu dla terenu 013.MU zakazującego przekształcania funkcji usługowej w funkcję mieszkaniową na zapis dopuszczający przekształcania funkcji usługowej w istniejących budynkach na funkcję mieszkaniową. Do pisma dołączono 4 załączniki.
14. Pp. Bogus Jerzy, Bistram Eugeniusz, Bogus Sebastian, Bistram Beata, Bistram Marek, Mroziak Andrzej, nazwisko nieczytelne, Rutkowska Barbara, Rutkowski Marek, Mroziak Edward, Bolda Renata, Bolda Rafał, Kanafa Aleksander, Kanafa Celestyna, Adamczak Tomasz, Bogus Grażyna; uwagi dotyczą:
 - 1) dla terenu 041.UT dopuszczenia dla budynków istniejących możliwości zwiększenia powierzchni mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych do 25%;
 - 2) dla terenu 041.UT zmiany dopuszczalnej wysokości zabudowy do 13 m i 3 kondygnacji;
 - 3) dla terenu 121.KP zmiany przeznaczenia z parkingu na teren mieszkalny i zieleni.
15. P. Eugeniusz Bistram; uwagi dotyczą zmiany przeznaczenia terenu 121.KP z parkingu publicznego na cele usługowo-turystyczne.
16. P. Grażyna Bogus; uwagi dotyczą:
 - 1) dla terenu 041.UT dopuszczenia dla budynków istniejących możliwości zwiększenia powierzchni mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych do 25%;
 - 2) dla terenu 041.UT zmiany dopuszczalnej wysokości zabudowy do 13 m i 3 kondygnacji.
17. P. Wanda Kulczycka; uwagi dotyczą działki nr 74 k. m. 32 przy ul. Mestwina 12, teren 025.MU, w tym:
 - 1) zmiany wskaźnika powierzchni zabudowy z 15% na 27%;
 - 2) zmiany dopuszczalnej wysokości zabudowy do 10,5 m (do 3 kondygnacji nadziemnych) lub zrównanie się z wysokością kalenicy dachu z działką sąsiednią;
 - 3) wykreślenia obowiązku uzgadniania projektów obiektów budowlanych przez Burmistrza Miasta Jastarni.

Pięć pism z uwagami wpłynęło w dniu 18.01.2012 r., po ustalonym terminie składania uwag. W związku z przekroczeniem terminu składania uwag, nie są one przedmiotem rozstrzygnięcia.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wraz z uzasadnieniem:

Ad 1.

1) Uwaga częściowo uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznano zasadność wprowadzenia korekty linii zabudowy i wprowadzono jej zmianę w dostosowaniu do sąsiadującej zabudowy przy ul. Ratibora.

2) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: działka nr 28 znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej uzgodnionej przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku. Budynek przy ul. Świętopełka 15 nie jest objęty ochroną. Ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej ma na celu ochronę istniejących wartości kulturowych obszaru i nie wyklucza możliwości przebudowy budynków. Wnioskowana zmiana granicy strefy ochrony konserwatorskiej byłaby sprzeczna z ustaleniami konserwatorskimi dla tego terenu.

Ad 2. Uwaga uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznano zasadność wniesionej uwagi i skorygowano granice terenu 121.KP, wyłączając z jego granic działki nr 29, 30, 38.

Ad 3. Uwaga uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznano zasadność uwagi i wprowadzono odpowiednią korektę w zapisach projektu planu.

Ad 4 Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: budynek objęty jest ochroną konserwatorską. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku Postanowieniem ZP.4171/2348/2012 z dnia 10.08.2012 r. odmówił uzgodnienia wersji projektu planu, zakładającej zniesienie ochrony budynku przy ul. Ratibora 20.

Ad 5. Uwaga uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznano zasadność wniesionej uwagi i skorygowano zapis planu.

Ad 6.

1) Uwaga częściowo uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: w projekcie planu, w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków dopuszczono możliwość rozbudowy o nie więcej niż 6% istniejącej powierzchni budynku w jego obrysie zewnętrznym na cele basenu z funkcjami towarzyszącymi.

2) Uwaga częściowo uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: w projekcie planu, w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków ustalono wysokość zabudowy dla planowanych inwestycji nie wyżej niż 3 kondygnacyjna część budynku hotelu „Lido”.

3) Uwaga bezprzedmiotowa nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: projekt planu zakłada dla tego terenu dachy płaskie.

4) Uwaga częściowo uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznając częściowo zasadność wniesionej uwagi, tym samym planowanych inwestycji, zmniejszono wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej z 60% na 40% powierzchni działki budowlanej.

5) Uwaga częściowo uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznając częściowo zasadność wniesionej uwagi skorygowano linie zabudowy pozostawiając bez zmian ustalone linie zabudowy od strony ulic Wojska Polskiego i Międzyrzecze.

Ad 7. Uwaga uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo istniejących budynków wielorodzinnych, uznano zasadność wniesionej uwagi i skorygowano zapis planu dopuszczając na działkach 62/2 i 61/5 zabudowę wielorodzinną, zachowując warunek lokalizacji usług z zakresu gastronomii w parterze zabudowy na całej szerokości elewacji od strony ul. Międzyrzecze.

Ad 8.

1) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: dla terenu 010.MU, w celu zminimalizowania negatywnych skutków intensyfikacji zabudowy dla krajobrazu, ustalono zasadę, że linia zabudowy od strony plaży dla nowych budynków będzie oddalona nie mniej niż 10m od granicy działki. Odległość ta stwarza niezbędny dystans wzrokowy od strony plaży, możliwy do zagospodarowania zielenią izolacyjno-krajobrazową.

2) Uwaga uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznając zasadność wniesionej uwagi przesunięto granicę terenu 010.MU zgodnie z istniejącym ogrodzeniem.

3) Uwaga częściowo uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznając częściowo zasadność wniesionej uwagi, w celu uzyskania zespołu budynków o możliwie jednolitych gabarytach ustalono wysokość dla nowej zabudowy na działce nr 99 do wysokości istniejącego budynku na działce nr 100.

Ad 9. Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: w projekcie planu teren 033.U przeznaczono dla funkcji z zakresu kultury – amfiteatr z parkiem leśnym, wieża widokowa. W granicach terenu, który jest własnością gminy istnieje parterowy budynek mieszkalny (murowany, kryty papą, niepodpiwniczony) o pow. ok. 60 m². Charakterystyczne, amfiteatralne ukształtowanie terenu, położenie w niedalekim sąsiedztwie plaży i głównej promenady spacerowej, a także izolacja od zabudowań mieszkalnych w postaci zieleni, stwarzają korzystne warunki do wykorzystania tego fragmentu lasu na cele publiczne, które zakłada projekt planu. Projekt planu, w tym ustalenia dla terenu 033.MU, uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie, a także zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W związku z powyższym, pozostawienie funkcji mieszkaniowej w tym miejscu byłoby niezgodne z szeroko pojętym interesem gminy. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastarni, teren projektowanego amfiteatru leży w zasięgu strefy funkcjonalnej określonej jako – *teren wielofunkcyjny z przewagą funkcji mieszkaniowych*. W ramach tej wielofunkcyjnej strefy w projekcie planu przewidziano zarówno funkcję mieszkaniową (teren 019.MU), jak i funkcję usługową (amfiteatr) z towarzyszącym parkiem leśnym (teren 033.U).

Ad 10. Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: w granicach terenu 013.MU przy ul. Wojska Polskiego 50 zrealizowane zostały cztery obiekty jako budynki usługowe zakwaterowania turystycznego (apartamenty rekreacyjno-wypoczynkowe) w oparciu o prawomocne decyzje administracyjne. Wnioskowane w uwadze przekształcenie funkcji usługowej w istniejących budynkach na funkcję mieszkaniową nie jest zgodne z polityką przestrzenną Gminy. W projekcie planu, dla terenu 013.MU wprowadzono zakaz przekształcania istniejącej funkcji usługowej w funkcję mieszkaniową, z uwagi na to, że Gmina nie jest zainteresowana powstawaniem tego rodzaju zabudowy w częściach miasta o charakterze wybitnie turystycznym. Doświadczenie Gminy pokazuje, że lokale mieszkalne w takich obszarach nie są na stałe zamieszkałe, a służą jedynie czasowemu pobytowi w celu wypoczynku i rekreacji i jako takie powinny być objęte funkcją usługową - rekreacyjno-wypoczynkową. Ponadto istotnym z punktu widzenia interesu Gminy jest fakt, że nieruchomości o funkcji mieszkalnej są obciążone niższą stawką podatku od nieruchomości niż nieruchomości o funkcji usługowej.

Ad 11.

1) Uwaga częściowo uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznając częściowo zasadność wniesionej uwagi, w projekcie planu zwiększono dopuszczalną powierzchnię zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 022.MU, w granicach którego znajdują się działki, o których mowa w uwadze z 25% do 30% powierzchni działki budowlanej.

2) Uwaga uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: ze względu na niewielką powierzchnię działek, o których mowa w uwadze, skorygowano wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej z 60% na 45%.

Ad 12.

1) Uwaga uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy dla działki nr 82 w granicach terenu 011.MU dopuszczono funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: w projekcie planu ustalono zakres dopuszczalnych usług: gastronomia, pensjonaty, lecznictwo uzdrowiskowe i specjalistyczne. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo między innymi przeznaczenie terenu. Ustalenie zakresu dopuszczalnych usług jest formą określenia przeznaczenia działki nr 82.

3) Uwaga uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy dla działki nr 82 w granicach terenu 011.MU zwiększono dopuszczalną powierzchnię zabudowy do 25% jej powierzchni.

4) Uwaga uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy dla działki nr 82 w granicach terenu 011.MU zwiększono dopuszczalną wysokość zabudowy do 12,6 m (do 2 kondygnacji nadziemnych + 1 z warunkiem ograniczenia powierzchni rzutu 3 kondygnacji do 60% powierzchni zabudowy planowanej inwestycji).

5) Uwaga uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznano zasadność wniesionej uwagi i dla działki nr 82 w granicach terenu 011.MU zmniejszono minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej do 50% powierzchni działki budowlanej.

6) Uwaga bezprzedmiotowa nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: zgodnie z ustaleniami projektu planu § 5, ust 2 projekty obiektów budowlanych na obszarze objętym planem muszą każdorazowo uzyskać uzgodnienie Burmistrza Miasta Jastarni; ustalenie to nie mówi o konieczności uzgadniania projektów budowlanych, lecz projektów obiektów budowlanych, którym może być projekt w różnej fazie np. projektu koncepcyjnego.

7) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: w projekcie planu przyjęto zasadę maksymalnej ochrony drzewostanu i tą zasadą należy się kierować w sporządzaniu projektów budowlanych.

8) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: dla wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej projekt planu ustalił wymóg uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków wszelkich zmian w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. Projekt planu został uzgodniony z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

9) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: nakaz utrzymania skali i charakteru zabudowy oraz stosowanie tradycyjnych dla Juraty materiałów budowlanych i tradycyjnej kolorystyki dotyczy strefy ochrony konserwatorskiej i ma na celu ochronę struktury przestrzennej tego wyróżnionego obszaru. Tradycja Juraty to nie tylko historyczna parterowa zabudowa letniskowa, ale również budownictwo pensjonatowe, mieszkaniowe, również współczesne nawiązujące do cech modernizmu międzywojennego. Ustalenie to nie uniemożliwia realizacji zabudowy wielorodzinnej na działce nr 82 zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w karcie terenu.

10) Uwaga częściowo uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznając częściowo zasadność wniesionej uwagi skorygowano zapis planu na następujący: *w obszarze planu dopuszcza się realizację jedno poziomowych parkingów podziemnych pod warunkiem posadowienia posadzki parkingu powyżej poziomu wód gruntowych lub zastosowania zabezpieczeń chroniących sąsiadującą zieleni wysoką.*

Ad 13. Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: w granicach terenu 013.MU przy ul. Wojska Polskiego 50 zrealizowane zostały cztery obiekty jako budynki usługowe zakwaterowania turystycznego (apartamenty rekreacyjno-wypoczynkowe) w oparciu o prawomocne decyzje administracyjne. Wnioskowane w uwadze przekształcenie funkcji usługowej w istniejących budynkach na funkcję mieszkaniową nie jest zgodne z polityką przestrzenną Gminy. W projekcie planu, dla terenu 013.MU wprowadzono zakaz przekształcania istniejącej funkcji usługowej w funkcję mieszkaniową, z uwagi na to, że Gmina nie jest zainteresowana powstawaniem tego rodzaju zabudowy w częściach miasta o charakterze wybitnie turystycznym. Doświadczenie Gminy pokazuje, że lokale mieszkalne w takich obszarach nie są na stałe zamieszkałe, a służą jedynie czasowemu pobytowi w celu wypoczynku i rekreacji i jako takie powinny być objęte funkcją usługową - rekreacyjno-wypoczynkową. Ponadto istotnym z punktu widzenia interesu Gminy jest fakt, że nieruchomości o funkcji mieszkalnej są obciążone niższą stawką podatku od nieruchomości niż nieruchomości o funkcji usługowej.

Ad 14.

1) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: w projekcie planu, dla terenu 041.UT ustalono maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej poprzez dopuszczenie dla budynków istniejących, możliwości rozbudowy - zwiększenia powierzchni mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych do 10% (co oznacza, że istniejącą powierzchnię zabudowy można powiększyć nie więcej niż o 10%). Dla innych terenów ustalono maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej poprzez ustalenie granicznego wskaźnika np. dla terenu 042.UT - 25%.

2) Uwaga częściowo uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznając częściowo zasadność wniesionej uwagi skorygowano zapis planu dotyczący wysokości zabudowy na następujący: do 11,0 m (do 2 kondygnacji nadziemnych + 1 z warunkiem ograniczenia powierzchni rzutu 3 kondygnacji do 60% powierzchni zabudowy planowanej inwestycji).

3) Uwaga częściowo uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznając częściowo zasadność wniesionej uwagi ograniczono wielkość parkingu oznaczonego symbolem 121.KP poprzez wyłączenie z jego granic działek nr 29, 30, 38.

Ad 15. Uwaga częściowo uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznano zasadność wniesionej uwagi i skorygowano granice terenu 121.KP, wyłączając z jego granic działki nr 29, 30, 38.

Ad 16.

1) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: w projekcie planu, dla terenu 041.UT ustalono maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej poprzez dopuszczenie dla budynków istniejących, możliwości rozbudowy - zwiększenia powierzchni mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych do 10% (co oznacza, że istniejącą powierzchnię zabudowy można powiększyć nie więcej niż o 10%). Dla innych terenów ustalono maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej poprzez ustalenie granicznego wskaźnika np. dla terenu 042.UT - 25%.

2) Uwaga częściowo uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznając częściowo zasadność wniesionej uwagi skorygowano zapis planu dotyczący wysokości zabudowy na następujący: do 11,0 m (do 2 kondygnacji nadziemnych + 1 z warunkiem ograniczenia powierzchni rzutu 3 kondygnacji do 60% powierzchni zabudowy planowanej inwestycji).

Ad 17.

1) Uwaga częściowo uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: w projekcie planu, dla całego terenu 025.MU zwiększono maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 15% do 20%. Uznano, że wyższy wskaźnik powierzchni zabudowy kolidowałby z zasadą ochrony strefy nadbrzeżnej.

2) Uwaga częściowo uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: w projekcie planu, biorąc pod uwagę specyfikę ukształtowania terenu, dla działki nr 74 dopuszczono możliwość podniesienia terenu (jako odniesienia do ustalenia wysokości zabudowy) o 1,5 m. Dla całego terenu 025.MU przyjęto wysokość nowej zabudowy do 7,5 m, mając na celu ochronę krajobrazu od strony Zatoki.

3) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: zgodnie z ustaleniami projektu planu § 5, ust 2 projekty obiektów budowlanych na obszarze objętym planem muszą każdorazowo uzyskać uzgodnienie Burmistrza Miasta Jastarni; ustalenie to nie mówi o konieczności uzgadniania projektów budowlanych, lecz projektów obiektów budowlanych, którym może być projekt w różnej fazie np. projektu koncepcyjnego.

II. Projekt planu był po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 listopada 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

W ustalonym terminie do dnia 18 stycznia 2013 r., uwagi wnieśli:

1. P. Adam Jankowski, Studio-Projekt WM; trzy odrębne pisma z uwagami jednakowej treści dotyczącymi zmiany zapisów dla działek o numerach 2/21, 3/20, 3/18, 3/22, 2/11, 2/31, 2/33, 3/19, 3/21, 3/23, 3/26 k. m. 33 przy ul. Wojska Polskiego (tereny 022.MU, 110.KDX), w tym:
 - 1) ustalenia wysokości zabudowy do 3,5 kondygnacji (3 pełne kondygnacje + poddasze);
 - 2) pokrycia terenu zabudową do 35% terenu działki;
 - 3) przesunięcie drogi 110.KDX poza teren działek.
2. Pp. Aleksandra i Maciej Górecy, Katarzyna Ogieńko-Bonk, Teresa Ogieńko; dwa odrębne pisma z uwagami jednakowej treści dotyczącymi zmiany zapisów dla działek o numerach 14/4, 14/3 k. m. 30 (teren 033.U), w tym:
 - 1) przeznaczenia działki nr 14/4 dla funkcji leśnej i przyłączenia do terenu 077.ZL;
 - 2) przeznaczenia działki 14/3 dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Arch-Deco Sp. z o.o.; uwagi dotyczą działek o numerach 118/1, 118/2, 120, 121, 122 k. m. 33 (tereny 046.UT i 047.UT), w tym:
 - 1) dopuszczenia przekroczenia linii zabudowy dla dz. 122 od strony ul. Międzyzdroje do 2m i od strony ul. Mestwina do 1m zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy;
 - 2) dopuszczenia parkingów podziemnych dla terenów 046.UT i 047.UT poniżej poziomu wód gruntowych pod warunkiem zastosowania zabezpieczeń chroniących sąsiadującą zieleni wysoką;
 - 3) zmiany wskaźników parkingowych na:
min. 0,7-0,8 mp/1 mieszkanie,
min. 0,7-0,8 mp/1 pokój hotelowy,
min. 0,7-0,8 mp/1 obiekt usług innych niż hotelowe (pensjonatowe).
4. Centrum Sopot Sp. z o.o.; uwagi dotyczą działki nr 82 przy ul. Świętopełka, w tym:
 - 1) doprecyzowania zapisu dotyczącego wysokości zabudowy;
 - 2) wyłączenia działki 82 z zapisu karty terenu dotyczącego zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 3) wyłączenia działki 82 z zasięgu ustalonej planem strefy ochrony konserwatorskiej;
 - 4) dopisania zapisu dopuszczającego realizację jednopiętrowego parkingu podziemnego na dz. 82 poniżej poziomu wód gruntowych;
 - 5) wyłączenia działki nr 82 z zapisu §8 pkt 5 zakazującego podwyższanie poziomu terenu dla działek o rzędnej + 2,10 m n.p.m.
5. Pp. Ewa i Paweł Tomaszewscy; uwagi dotyczą działek 101 i 102/2 przy ul. Mestwina, w tym:
 - 1) zniesienia ochrony konserwatorskiej dla budynku letniskowego przy ul. Mestwina 62;
 - 2) ustalonych parametrów zabudowy, uwzględnienia w planie wszystkich ustaleń wg decyzji o warunkach zabudowy w zakresie formy zabudowy, linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, gabarytów projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wraz z uzasadnieniem:

Ad 1.

1) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uwagi nie uwzględniono ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy o wysokości 3 kondygnacji, w tym poddasze. Uznano, że wnioskowana zabudowa o wysokości 3,5 kondygnacji, czyli 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, byłaby sprzeczna z zasadami ładu przestrzennego.

2) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: w wyniku rozstrzygnięcia uwag wniesionych w ramach pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu podniesiono wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 25% do 30%, uznając, że jest to optymalna wielkość dla niezabudowanych działek w granicach terenu 022.MU, zapewniająca racjonalne zagospodarowanie działki, również w aspekcie ochrony przyrody.

3) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: pas drogowy ciągu pieszo-jezdnego 110.KDX zaprojektowano, zajmując fragmenty działek, o których mowa w uwadze oraz częściowo fragmenty działek położonych po przeciwnej stronie. Projektowany ciąg pieszo-jezdny jest niezbędny dla obsługi komunikacyjnej zespołu zabudowy położonego na terenach oznaczonych symbolami 022.MU, 023.MU, 036.U.

Ad 2. Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uwaga dotycząca zmiany zapisu dla terenu działki 14/3 k. m. 30 przy ul. Świętopelka 3 i wprowadzenie dla tego terenu funkcji zabudowy mieszkalnej wniesiona w ramach pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu nie została uwzględniona. W projekcie planu teren 033.U przeznaczono dla funkcji z zakresu kultury – amfiteatr z parkiem leśnym, wieża widokowa. W granicach terenu, który jest własnością gminy istnieje parterowy budynek mieszkalny (murowany, kryty papą, niepodpiwniczony) o pow. ok. 60 m². Charakterystyczne, amfiteatralne ukształtowanie terenu, położenie w niedalekim sąsiedztwie plaży i głównej promenady spacerowej, a także izolacja od zabudowań mieszkalnych w postaci zieleni, stwarzają korzystne warunki do wykorzystania tego fragmentu lasu na cele publiczne, które zakłada projekt planu. Projekt planu, w tym ustalenia dla terenu 033.MU, uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie, a także zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W związku z powyższym, pozostawienie funkcji mieszkaniowej w tym miejscu byłoby niezgodne z szeroko pojętym interesem gminy. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastarni, teren projektowanego amfiteatru leży w zasięgu strefy funkcjonalnej określonej jako – *teren wielofunkcyjny z przewagą funkcji mieszkaniowych*. W ramach tej wielofunkcyjnej strefy w projekcie planu przewidziano zarówno funkcję mieszkaniową (teren 019.MU), jak i funkcję usługową (amfiteatr) z towarzyszącym parkiem leśnym (teren 033.U).

Ad 3.

1) Uwaga uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: doprecyzowano zapis projektu planu. Incydentalne dopuszczenie przekroczenia linii zabudowy nie zmienia zasady zagospodarowania terenu, w związku z tym nie wymaga powtórzenia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2) Uwaga uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: dopuszczenie parkingów podziemnych dla terenu 047.UT poniżej poziomu wód gruntowych uzasadnia korektę zapisu umożliwiającą lokalizację parkingów podziemnych na sąsiadującym terenie 046.UT. Oba tereny stanowią przedmiot jednej inwestycji. W związku z tym korekta zapisu nie wymaga powtórzenia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: przyjęte wskaźniki parkingowe dotyczą całego obszaru objętego planem, zabezpieczają realizację odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla poszczególnych inwestycji.

Ad 4.

- 1) Uwaga nieuwzględniona
Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: ustalenie jest jednoznaczne i nie nasuwa wątpliwości.
- 2) Uwaga nieuwzględniona
Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: ustalenie ma na celu maksymalną ochronę drzewostanu, projekt planu w tej postaci uzyskał wymagane uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku. Uzyskana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w ramach procedury sporządzania projektu planu stwarza możliwość realizacji zamierzeń zgodnych z ustaleniami tego planu. Zapis dotyczący ochrony drzewostanu ma na celu zachowanie maksymalnej ilości drzew przy założonych wskaźnikach zabudowy.
- 3) Uwaga nieuwzględniona
Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: działka nr 82 znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej uzgodnionej przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku. Ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej ma na celu ochronę istniejących wartości kulturowych obszaru i nie wyklucza możliwości budowy budynków zgodnie z ustaleniami planu. Wnioskowana zmiana granicy strefy ochrony konserwatorskiej byłaby sprzeczna z ustaleniami konserwatorskimi dla tego terenu.
- 4) Uwaga nieuwzględniona
Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: ustalenie zawarte w § 9, ust. 1, pkt 4 w brzmieniu: *w obszarze planu dopuszcza się realizację jedno poziomowych parkingów podziemnych pod warunkiem posadowienia posadzki parkingu powyżej poziomu wód gruntowych lub zastosowania zabezpieczeń chroniących sąsiadującą zieleni wysoką*, jest jednoznaczne i dopuszcza realizację parkingu podziemnego poniżej wód gruntowych pod warunkiem zastosowania zabezpieczeń chroniących sąsiadującą zieleni wysoką.
- 5) Uwaga nieuwzględniona
Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: ustalenie jest wynikiem uwzględnienia w projekcie planu uwag Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku.

Ad 5.

- 1) Uwaga nieuwzględniona
Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: budynek przy ul. Mestwina 62 objęto ochroną konserwatorską w oparciu o informacje zawarte w opracowaniu Ewidencja Dóbr Kultury Jastarnia 2002, Regionalny Ośrodek Badań i Dokumentacji Zabytków, Gdańsk 2002. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku uzgodnił projekt planu uwzględniający ochronę tego budynku.
- 2) Uwaga nieuwzględniona, częściowo bezprzedmiotowa
Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uwagi dotyczące linii zabudowy oraz geometrii dachu, formy zabudowy są bezprzedmiotowe, ponieważ ustalenia projektu planu w tym zakresie nie wykluczają realizacji zamierzeń inwestora, zgodnych z przywołaną w uwadze decyzją o warunkach zabudowy. Projekt planu ustala wskaźnik maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na 20%, który jest zgodny z ustaleniami w/w decyzji o warunkach zabudowy. Ustalona w projekcie planu wysokość zabudowy do 7,5 m (do 2 kondygnacji nadziemnych) jest konsekwencją bezpośredniego sąsiedztwa, ewentualnej nowej zabudowy i parterowego budynku objętego ochroną konserwatorską.

Przewodniczący
Rady Miasta Jastarni

Wojciech Kohnke