

UCHWAŁA Nr XXXIII/288/2017
RADY MIEJSKIEJ JASTARNI
z dnia 30 marca 2017 r.

**W SPRAWIE AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JASTARNIA ORAZ MIEJSCOWYCH
PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE GMINY JASTARNI**

Na podstawie art 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) w związku z art.32 ust.2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 roku poz. 778 ze zm), po zapoznaniu się z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jastarnia **uchwała się, co następuje:**

§ 1.

1. Przyjmuje się „Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta JASTARNIA w latach 2012 – 2016”, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

2. Stwierdza się, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastarnia uchwalone uchwałą Nr XXXI/193/2005 Rady Miasta Jastarnia z dnia 28 października 2005 r.:

- 1) zachowuje aktualność w zakresie kierunków rozwoju przestrzennego;
- 2) zachowuje częściową aktualność w zakresie pozostałych kierunków rozwoju i częściowa aktualność w zakresie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego.

3. Upoważnia się Burmistrza Jastarni do podejmowania działań w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jastarni” w uzasadnionych sytuacjach prawnych i faktycznych.

§ 2.

1. Stwierdza się, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze gminy Jastarnia w dniu podjęcia niniejszej uchwały, zachowują aktualność.

2. Zaleca się, aby Burmistrz Jastarni podejmował działania w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian w przypadku istotnych wniosków zgodnych z uwarunkowaniami występującymi na obszarze gminy Jastarnia.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jastarni.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty.

Radca Prawny
Joanna Majcher-Borkowska



PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej Jastarni
Joanna Konkul-Marchwińska

UZASADNIENIE do Uchwały NR XXXIII/288/2017

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. Z 2016 r. Poz. 778 ze zm.) w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy JASTARNIA oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania. Wyniki analizy po zaopiniowaniu przez komisję urbanistyczno - architektoniczną przekazuje Radzie Miejskiej co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, biorąc pod uwagę w szczególności ich zgodność z wymogami art. 10 ust.1 i 2 oraz art. 15 i 16 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Jastarni sporządził opracowanie: „ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY JASTARNIA W LATACH 2012 R. – 2016 R. ORAZ OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JASTARNI” I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO”, w którym ocenił postępy w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Sporządzony dokument w dniu 14.12.2016 r. uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej w Jastarni.

Z przeprowadzonej Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jastarnia wynika, iż obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastarnia uchwalone uchwałą nr XXXI/193/2005 Rady Miasta Jastarnia z dnia 28 października 2005 r. zachowuje aktualność w zakresie kierunków rozwoju przestrzennego, zachowuje częściową aktualność w zakresie pozostałych kierunków rozwoju i częściowa aktualność w zakresie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, ze względów faktycznych i prawnych nie jest wymagana zmiana Studium.

Obowiązujące na obszarze gminy JASTARNIA miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na dzień podjęcia uchwały pozostają aktualne, gdyż ich forma oraz zakres ustaleń nie są sprzeczne z obowiązującymi przepisami i umożliwiają prowadzenie skutecznej polityki przestrzennej na obszarze gminy.

Może natomiast zachodzić potrzeba zmiany lub sporządzenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze względu na złożone wnioski dla realizacji uzasadnionych potrzeb osób fizycznych i celów publicznych, oraz dla obszarów wymagających ukształtowania ładu przestrzennego, kompleksowego rozwiązania urbanistycznego, komunikacyjnego i obsługi infrastrukturą techniczną, ochrony walorów krajobrazowych i przyrodniczych a także ukształtowania wizerunku gminy

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



BURMISTRZ JASTARNI

**WYNIKI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY JASTARNIA W
LATACH 2012 – 2016.**

I. PODSTAWA FORMALNO – PRAWNA

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy miasta JASTARNI oraz ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy JASTARNIA i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi:

1. W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych burmistrz miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania.

Art. 32. ust 2. ww. ustawy stanowi:

2. Burmistrz miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej - co najmniej raz w czasie kadencji rady.

Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części przystępuje do ich zmiany.

Okresowe (co najmniej raz w kadencji) sporządzenie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym pozwala na uzyskanie aktualnej wiedzy o stanie przestrzeni gminy, zmian jakie zaszły w zagospodarowaniu terenu, ocenę aktualności zapisów obowiązujących aktów planistycznych - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowych planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do zachodzącego rozwoju przestrzennego oraz zgodności z obowiązującymi przepisami. Wykonana Analiza obejmuje obszar gminy Jastarnia w granicach administracyjnych i obejmuje okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2016 r.

Wykonana Analiza pozwala na opracowanie rekomendacji do wieloletniego planu sporządzania planów miejscowych, który dołączono do Analizy.

Treść analizy przedstawiono w formie tekstu, zestawień tabelarycznych, schematów graficznych oraz Rysunku przedstawiającego obszary objęte planami miejscowymi i obszary proponowane do objęcia planami miejscowymi na tle struktury funkcjonalnej studium oraz działania inwestycyjne w gminie Jastarnia.

Do Analizy uzyskano opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Jastarni z dnia 14 grudnia 2016 r.

WYNIKI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY JASTARNIA W LATACH 2012 – 2016 stanowią syntezę wykonanej Analizy.

II. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU GMINY

1. UŻYTKOWANIE I ZAINWESTOWANIE TERENU

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

Gmina Jastarnia sąsiaduje:

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

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

Powierzchnia Gminy miasta Jastarni wynosi ok. 780 ha.

Największą powierzchnię zajmują lasy - 35,64% powierzchni, następnie grunty zabudowane i zurbanizowane - 24,23 % powierzchni, użytki rolne - 19,62 %.

W powierzchni gruntów zabudowanych i zurbanizowanych największą powierzchnię zajmują tereny zabudowy mieszkaniowej – 35,4%, następnie: drogi – 25,9%, tereny kolejowe - 11,6% i tereny rekreacji i wypoczynku – 10,05%.

W porównaniu z 2003 r. powierzchnia gruntów zabudowanych i zurbanizowanych zwiększyła się o ok. 3 ha, a powierzchnia gruntów zurbanizowanych niezabudowanych zmniejszyła się z 66 ha do 3 ha.

Miasto Jastarnia stanowi ośrodek miejski, siedzibę władz gminy.

Na terenie Jastarni występuje głównie zabudowa mieszkaniowa – pensjonatowa, usługi dla ludności i wczasowiczów.

W środkowej części Jastarni znajduje się port morski, który pełni funkcje: rybacką, pasażerską, turystyczną i szkolenia żeglarskiego oraz występują dwie przystanie rybackie.

W sezonie letnim funkcjonuje tu pięć strzeżonych kąpielisk nadmorskich.

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

Funkcja turystyczna jest główną funkcją miasta, stanowi źródło utrzymania mieszkańców i rozwija się dynamicznie.

Do głównych przestrzeni publicznych zalicza się ulice: Mickiewicza, Ks. Sychty, Stelmaszczyka, Portowa oraz terenu wokół portu.

Kuźnica z pierwotnej osady rybackiej rozwinęła się w nastrojową miejscowość letniskową z zabudową mieszkaniowo – pensjonatową. Na terenie Kuźnicy występują dwie przystanie rybackie.

Jurata stanowi miejscowość wypoczynkową w której dominują hotele i pensjonaty z małym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Na terenie Juraty w sezonie letnim funkcjonuje jedno strzeżone kąpielisko nadmorskie.

W ostatnich latach nastąpił tu intensywny rozwój zabudowy mieszkaniowej, hoteli i pensjonatów o wysokiej jakości architektury.

Z uwagi na występujące na Półwyspie Helskim ograniczenia przyrodnicze i prawne, położone tu miejscowości mają ograniczone możliwości rozwoju przestrzennego.

W skali województwa pomorskiego Jastarnia stanowi ośrodek lokalny o oddziaływaniu ponadgminnym, nadmorską miejscowość turystyczną i ośrodek portowy.

Przez obszar miasta prowadzi droga wojewódzka nr 216, linia kolejowa nr 213 oraz regionalna ścieżka rowerowa i szlak kulturowy latarni morskich.

Wzdłuż Półwyspu Helskiego - w tym przez Jastarnię przechodzą:

- droga wojewódzka nr 216 Reda – Puck – Władysławowo – Hel,
- linia kolejowa nr 603 Gdynia – Hel.

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

Zaopatrzenie w wodę miejscowości Jastarnia Kuźnica i Jurata odbywa się z ujęcia wody w Cetniewie oraz z ujęcia wody w Juracie. Według danych GUS za rok 2014 z instalacji wodociągowej korzystało 99,9% ludności.

W zakresie odprowadzenia ścieków Jastarnia należy do Aglomeracji Jastarnia z oczyszczalnią ścieków w Jastarni, która obsługuje też fragment gminy miejskiej Hel.

Według danych GUS za rok 2014 ze zbiorczej kanalizacji sanitarnej korzystało 98,1 % 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 Jastarni z kierunku Władysławowa doprowadzona jest sieć gazowa.

Według danych GUS za rok 2014 z sieci gazowej korzystało 13,6 % mieszkańców gminy Jastarnia.

Na terenie gminy działa jeden stacjonarny Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych zlokalizowany przy ulicy Mickiewicza 125 w Jastarni. Odpady komunalne zebrane z terenu Gminy Jastarnia zagospodarowane są w regionalnych instalacjach przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK) w Czarnówku, w Chlewnicy i w Swarzewie.

2. LUDNOŚĆ I WARUNKI ŻYCIA

W porównaniu z rokiem 2004 r. na koniec roku 2016 r. liczba ludności w gminie Jastarnia zmniejszyła się o 287 osób a przyrost naturalny spadł z + 11 w roku 2004 do + 2 osób w roku 2016.

W porównaniu z rokiem 2009, w roku 2014 nastąpiły zmiany w ekonomicznych grupach wieku: nastąpił spadek liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym a wzrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym. Zapowiada to wzrost zapotrzebowania na opiekę nad osobami w podeszłym wieku.

W roku 2014 warunki zamieszkania w porównaniu z rokiem 2003 poprawiły się: przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań wzrosła o ok. 4 m² oraz o jedną trzecią zwiększyła się przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań na mieszkańca.

Z zestawienie liczby miejsc pracy i osób prowadzących działalność gospodarczą wynika, że ok. 40% osób w wieku produkcyjnym nie znajduje zatrudnienia na obszarze Jastarni.

3. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE

Cały obszar Gminy Miasta Jastarni położonych jest granicach:

- 1) Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, utworzonego uchwałą Nr IX/49/78 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Gdańsku z dnia 5 stycznia 1978 r.
- 2) Obszaru NATURA 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski PLH 220032 (obszar siedliskowy, utworzony w celu ochrony dużej, płytkiej zatoki morskiej i związanych z nią siedliskmorskich); Ponadto znajdują się tu:
- 3) jeden pomnik przyrody – kasztanowiec biały (w Jastarni przy ul. Południowej);
- 4) Użytek ekologiczny - Torfowe Kłye o pow. ok. 48 ha (w Jastarni, w strony Zatoki Puckiej, przy wjeździe od strony Władysławowa).

Obszar Jastarni bezpośrednio sąsiaduje z obszarem NATURA 2000 - Obszar specjalnej ochrony ptaków Zatoka Pucka PLB 22005.

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

4. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO.

Obecna zabudowa Jastarni obejmuje tereny skupione wokół historycznych osad rybackich: Jastrani Puckiej i Jastrani Bór. Na obszarze dawnych osad zachowała się gęsta siatka nieregularnych działek i liczne ścieżki prowadzące z osad do morza. Obszary te charakteryzują się dużą intensywnością zabudowy. Na początku XX wieku do Jastarni zaczęli przybywać wczasowicze, a rozwój funkcji letniskowej przyspieszyła budowa linii kolejowej i portu.

Na obszarze dawnych osad zachowała się gęsta siatka nieregularnych działek i ścieżek prowadzących z tych osad do morza, obszary charakteryzują się dużą intensywnością zabudowy. Kuźnica to stara wieś kaszubska, o której pierwsze wzmianki pochodzą z 1570 r. Pierwotnie była to mała osada rybacka na jednej z licznych wysepek a w XIX w. była to największa wieś na Półwyspie Helskim.

Po uruchomieniu w 1922 r. linii kolejowej Puck – Hel do Kuźnicy i do Jastarni zaczęli

przyjeżdżać letnicy, powstawały pensjonaty i gospody. W roku 1973 r. Kuźnica została włączona do Jastarni.

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

Do rejestru zabytków województwa pomorskiego wpisane są:

- trzy zespoły ruralistyczne – dawne osady rybackie: Kuźnica, Jastarnia Pucka i Jastarnia Gdańska,
- obiekty: kościół parafialny p.w. Nawiedzenia NMP, chata rybacka przy ul. Rynkowej nr 10, szachulcowa z 1881 r., dom rybacki przy ul. Szkolnej nr 6, osada pradziejowa z wczesnej epoki żelaza i okresu wpływów rzymskich, zespół obiektów fortyfikacji polskich rejonu umocnień „HEL” na Półwyspie Helskim, dom letniskowy wraz z działką Jurata ul. Mestwina 39.

Do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków wpisanych jest łącznie 126 obiektów, w tym: w Jastarni - 83, w Kuźnicy – 23, w Juracie – 8 oraz 8 stanowisk archeologicznych.

Do Gminnej Ewidencji Zabytków wpisanych jest łącznie 197 obiektów, w tym: w Jastarni - 113, w Kuźnicy – 76, w Juracie – 8 oraz 8 stanowisk archeologicznych.

5. INNE UWARUNKOWANIA PRAWNE

Wzdłuż brzegu morskiego oraz wzdłuż brzegu Zatoki Gdańskiej został wydzielony pas techniczny brzegu morskiego, pozostały teren stanowi pas ochronny brzegu morskiego.

Na terenie miasta Jastarnia występują:

- Port morski JASTARNIA - granice portu ustalono w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 15 czerwca 2000 r.,
- Przystanie morskie: Jastarnia I, Jastarnia III , Kuźnica I,
- Przystań Kuźnica II.

Na mocy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 1970 r. miejscowości Jastarnia i Jurata objęte zostały przepisami Ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o uzdrowiskach i leczeniu uzdrowiskowym.

III. ZMIANY W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY JASTARNIA

1. DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO WYDANE W LATACH 2012-2016.

Rozwój zabudowy oceniono na podstawie wydanych w analizowanym okresie to jest w latach 2012 – 2016 przez Burmistrza Jastarni i Wojewodę Pomorskiego decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego oraz na podstawie wydanych przez Starostę Puckiego i Wojewodę Pomorskiego pozwoleń na budowę.

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

Województwa.

W latach 2012 – 2016 Marszałek Województwa Pomorskiego nie uzgodnił żadnej inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim na obszarze Gminy Jastarni.

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

W latach 2012 – 2016 dla gminy Jastarnia Wojewoda wydał 22 decyzje dla terenów zamkniętych.

Najwięcej -77 % wszystkich decyzji wydano dla miejscowości Jastarnia. Wśród inwestycji przeważają urządzenia elektroenergetyczne, które stanowią 40 % planowanych inwestycji. Istotne dla wizerunku gminy a także bezpieczeństwa pieszych są planowane inwestycje dotyczące budowy peronów na stacjach kolejowych Kuźnica, Jastarnia Wczasy, Jastarnia oraz przejść pieszych przez tereny kolejowe.

Zgodnie z art. 51 ust.2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sprawach ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym wydaje Burmistrz.

W latach 2012 – 2016 Burmistrz Jastarni wydał 26 decyzji celu publicznego, najwięcej dla miejscowości Jastarnia – 22. Wśród ogólnej liczby wydanych decyzji ok. 35 % stanowią decyzje dotyczące urządzeń elektroenergetycznych i oświetleniowych.

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

Zaznaczyć należy, że powyższe dane nie stanowią pełnego obrazu planowanych inwestycji, ponieważ wydane decyzje celu publicznego dotyczą tylko terenów nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (Kuźnica, Jurata).

2.DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY

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

W latach 2012 – 2015 Wojewoda nie wydał żadnej decyzji, w roku 2016 Wojewoda wydał jedną decyzję o warunkach zabudowy dla terenów zamkniętych – dla zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń w budynku dworca kolejowego w Juracie na funkcję gastronomiczną.

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

W latach 2012 – 2016 Burmistrz Jastarni wydał 91 decyzji o warunkach zabudowy: 49 dotyczyło nowych budynków, 31 dotyczyło przebudowy budynków istniejących i zmiany sposobu użytkowania.

Wśród planowanych inwestycji przeważają budynki mieszkalne jednorodzinne, które stanowią ok. 35% wydanych decyzji - w tym ok. 60% stanowią nowe budynki a ok. 40% rozbudowa budynków istniejących.

Druga grupę stanowią decyzje dotyczące budynków mieszkalnych jednorodzinnych z funkcją usługową, które stanowią ok. 21 % wydanych decyzji – w tym ok. 76% stanowią nowe budynki.

Trzecią grupę stanowią budynki usług turystycznych: rekreacji indywidualnej (domki letniskowe) i usługi turystyki, które stanowią ok. 12% wszystkich inwestycji – w tym ok. 73% stanowią budynki nowe.

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

Zaznaczyć należy, że powyższe dane nie dają pełnego obrazu planowanych inwestycji, ponieważ wydane decyzje dotyczą tylko terenów nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

3. POZWOLENIA NA BUDOWĘ

Na terenie gminy Jastarnia Wojewoda wydaje pozwolenia na budowę na podstawie art. 82 ust.3 ustawy prawo budowlane między innymi dla: obiektów i robót budowlanych usytuowanych na terenie pasa technicznego, portów i przystani morskich, drogi wojewódzkiej, obszaru kolejowego, terenów zamkniętych.

W latach 2012 – 2016 Wojewoda wydał 23 decyzje o pozwoleniu na budowę, najwięcej w Jastarni – 12, najmniej w Juracie – 4.

Najwięcej decyzji wydano dla budowy linii elektroenergetycznych – 6.

Dla pozostałych terenów na obszarze gminy Jastarnia decyzje wydaje Starosta Pucki.

W latach 2012 – 2016 wydano 236 pozwoleń na budowę dla obszaru gminy Jastarnia, w tym dla miejscowości Jastarnia 193 (81% wszystkich decyzji), Kuźnica 29 (12%) , Jurata 14 (6%).

Wśród decyzji wydanych przez Starostę Puckiego największą grupę stanowią decyzje dotyczące wewnętrznych instalacji gazowych – 46% wszystkich inwestycji.

Natomiast wśród obiektów kubaturowych najczęściej inwestycji dotyczyło budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 21% wszystkich inwestycji a następnie budynków

inwestycje dotyczące infrastruktury technicznej stanowiły 12% wszystkich inwestycji,

Najwięcej inwestycji powstanie w Jastarni – 81% wszystkich inwestycji, następnie w Kuźnicy – 12% i w Juracie – 7%.

Najwięcej nowych i przebudowanych budynków najczęściej powstanie również w Jastarni – 8% wszystkich budynków, w Kuźnicy – 10%, w Juracie – 7%.

IV. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

1. WSTĘP

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

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

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

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

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

2. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE MIASTO JASTARNIA.

Na obszarze Gminy miasta Jastarnia do dnia 31 grudnia 2016 r. obowiązywało 15 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni **335,90 ha** co stanowi ok. **43 %** powierzchni gminy miasta Jastarnia, w tym:

- 4 plany sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym obejmujących powierzchnię 18,20 ha,
- 10 planów sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obejmujących powierzchnię 317,70 ha.

Powierzchnia objęta planami miejscowymi w podziale na miejscowości przedstawia się następująco: Jurata – 158 ha, Jastarnia – 118,90 ha, Kuźnica - 60 ha.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dostępne są na stronie internetowej: jastarnia.e-mapa.pl.

W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Jastarnia największą powierzchnię zajmuje tereny przeznaczone pod zielen - ok. 57 % powierzchni terenów objętych MPZP.

Okolo 30% powierzchni terenów objętych MPZP przeznaczonych jest pod zainwestowanie, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami - 76 % tych terenów. Okolo ok. 13% powierzchni terenów objętych MPZP przeznaczonych jest pod komunikację - drogi, parking

3. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OPRACOWANIU

W opracowaniu znajdują się cztery miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miejscowości Jastarnia o łącznej powierzchni 54,60 ha i jedna zmiana obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Jastarnia obejmująca teren o powierzchni 0,20 ha.

Po uchwaleniu ww. planów ok. 50 % powierzchni Gminy miasta Jastarni będzie objęte planami miejscowymi.

4. WNIOSKI O ZMIANĘ PLANU

Dla miejscowości Jastarnia złożono 5 wniosków o zmianę planów miejscowych. Wnioski dotyczyły:

- zmiany funkcji z komunikacji i przetwórstwa rybnego na cele mieszkaniowe,
- zwiększenia wysokości zabudowy przy ul. Hermannia,
- rozszerzenia zakresu usług.

Dla miejscowości Jurata złożono 8 wniosków o zmianę planu. Wnioski dotyczyły:

- zwiększenia możliwości inwestowania na działkach – 6 wniosków,
- ograniczeń w zainwestowaniu plaż – 1 wniosek,
- lokalizacji zabudowy na terenie parku – 1 wniosek.

Dla miejscowości Kuźnica nie złożono wniosków o zmianę planów miejscowych.

5. REALIZACJA POLITYKI PLANISTYCZNEJ USTALONEJ W STUDIUM.

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

a) OBSZARY DO SPORZĄDZENIA MPZP NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

W Studium wskazano obszar całej gminy Jastarnia z uwagi na położenie w Nadmorskim Parku Krajobrazowym - z chwilą ustanowienia obszaru ochronnego NPK. Obszar ochronny dla Nadmorskiego Parku Krajobrazowego nie został ustanowiony, jednakże biorąc pod uwagę walory Jastarni, uwarunkowania kulturowe i przyrodnicze ustalenie jest właściwe.

Zadanie ustalone w Studium jest realizowane.

b) OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

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

W obowiązujących MPZP wskazano tereny do scalenia i podziału nieruchomości tam, gdzie występują podziały geodezyjne nie spełniające warunków samodzielnych działek budowlanych.

Zadanie ustalone w Studium jest realizowane.

c) OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

W Studium dopuszczono przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne dla:

- terenów przeznaczonych na cele zabudowy i ciągów komunikacyjnych położonych granicach stref funkcjonalnych,
- terenów zainwestowanych, dla których nie uzyskano zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne - szczególnie w miejscowości Jurata,

- korekty granic działek, układu drogowego oraz dla niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej.

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

W Studium zawarto informację iż uszczegółowienie granic obszarów przeznaczonych na cele leśne powinno nastąpić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W okresie objętym Analizą nie zachodziła potrzeba zmiany przeznaczenie gruntów leśnych na cele leśne.

d) OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

W Studium do obszarów przestrzeni publicznych zaliczono:

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

Obszary przestrzeni publicznej wymienione w Studium w części są objęte obowiązującymi MPZP.

Zalecenie ustalone w Studium zostało realizowane w części.

Nie objęte są planami miejscowymi tereny wzdłuż ulicy ks.Sychty i ul.Kościuszki.

6. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

W analizowanym okresie od 01.01.2011 r. do 31.12.2016 r. nie zaistniały zjawiska, okoliczności, wymogi prawne, które spowodowałyby utratę ważności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Od momentu uchwalenia obowiązujących planów nastąpiło wiele zmian w obowiązującej ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (t.j. Dz. U. Z 2016 r., poz. 778 z póź. zm.).

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

Pod względem wymogów prawnych obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują aktualność, w tym również plan sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Występują jednak sytuacje prawne, z których może wynikać wymóg zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – co omówiono w pkt. 7.

Zmiana obowiązujących planów miejscowych wynikająca z wniosków i nowych pojawiających się potrzeb inwestorów i mieszkańców Gminy oraz innych celów gospodarczych czy publicznych możliwa jest w każdym czasie.

Szczególne warunki przyrodnicze, kulturowe i prawne obowiązujące na obszarze Jastarni i Juraty wymagają, aby zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, realizacja wniosków - to jest przystąpienie do sporządzenia zmiany planu było poprzedzone opracowaniem analizy zasadności przystąpienia do zmiany planu z uwzględnieniem:

- oceną zgodności ze Studium,
- oceną zgodności z przepisami dotyczącymi Nadmorskiego Parku Krajobrazowego,

- i wymogami wynikającymi z położenia w pasie technicznym brzegu morskiego, oceną zgodności z cechami obszarów sąsiednich i ustaleniami planu dla obszarów sąsiednich,

oraz dla terenów o funkcjach publicznych - rozważenia interesu prywatnego i publicznego.

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

7. PRZEPISY USTALAJĄCE WYMOGI SPORZĄDZENIA PLANU MIEJSCOWEGO LUB ZMIANY OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU MIEJSCOWEGO.

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

Wymogi te mogą nastąpić w oparciu o omówione poniżej ustawy.

Zgodnie z wykonaną Analizą aktualności planów miejscowych prawny wymóg sporządzenia MPZP lub ich zmiany wynika z ustaw omówionych poniżej.

- 1) Ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 1713, obowiązuje od 11 października 2015 r.) - **dla lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².**

W chwili obecnej nie złożono takich wniosków.

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

- 2) Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji - **jeżeli Gmina uchwali Gminny Program Rewitalizacji, którego ustalenia nie będą zgodne z MPZP**, zaistnieje obowiązek wskazania obszarów do rewitalizacji w miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 3) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (T.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.) - **dla obszarów, na których utworzono park kulturowy;**
- 4) Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 613, 587,850 ze zm.) - **dla podejmowania i wykonywania działalności określonej ustawą**, to jest w odniesieniu do: udokumentowanych złóż kopalin, udokumentowanych wód podziemnych, obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla. Wymóg zmiany obowiązujących MPZP lub sporządzenia MPZP wystąpi po udokumentowaniu występowania złóż kopalni (do złóż kopalin zalicza się wody lecznicze) i kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 5) Ustawa dnia 28 lipca 2005 r. o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym (T.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 879 ze zm.) - **wymóg sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany nastąpi po wydaniu decyzji o potwierdzeniu możliwości prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego na obszarze Jastarni i/lub Juraty;**
- 6) Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 961) - **dla lokalizacji elektrowni wiatrowej o mocy powyżej 40 kW.** W związku z występującymi na obszarze gminy Jastarnia uwarunkowaniami przyrodniczymi, kulturowymi i krajobrazowymi przepis ten nie będzie realizowany;
- 7) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 909 ze zm.) - **dla inwestycji planowanych na terenach gruntów leśnych**, których

zabudowa wymaga uzyskanie zgody Marszałka Województwa (dla lasów prywatnych) lub Ministra Środowiska (dla lasów stanowiących własność Skarbu Państwa). W związku z występującymi na obszarze gminy Jastarnia uwarunkowaniami przyrodniczymi i prawnymi (przepisy dotyczące NPK), możliwość zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne jest bardzo ograniczona - może dotyczyć wyłączenie inwestycji celu publicznego;

- 8) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody - **może zachodzić potrzeba zmiany MPZP po wydaniu Zarządzeń Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w sprawie ustanowienia zadań ochronnych i ustalenia w nich wymagań do uwzględnienia w MPZP;**
- 9) Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o związkach metropolitalnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1890, obowiązuje od dnia 1 stycznia 2016 r.) wprowadzająca zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - **dla obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkimi metropolitalnym,** ujętych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, w programach, o których mowa w art. 48 ust. 1 lub w ramowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego:
- w razie nie uwzględniania ich w Studium uwarunkowań,
 - plan sporządza Wojewoda oraz wydaje zarządzenie zastępcze, koszty sporządzenia planu ponosi gmina.

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

1.WSTĘP

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawowym instrumentem jej polityki przestrzennej, zaliczanym do aktów planowania ogólnego – o czym stanowi art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego o mocy powszechnie obowiązującej, co oznacza że nie należy do źródeł powszechnie obowiązującego prawa.

Studium jest aktem wewnętrznie obowiązującym w gminie, wiąże organ wykonawczy gminy przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów rewitalizacji¹.

Studium nie stanowi podstawy prawnej dla decyzji administracyjnych: decyzji o warunkach zabudowy decyzji ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego czy dla decyzji o pozwoleniu na budowę.

Dodatkowo, dokument studium pełni funkcję informacyjną o gospodarczych, przestrzennych i prawnych uwarunkowaniach rozwoju.

1 Zgodnie z art. 37 j ust. 5 ustawy o pl. i z.p. dodanym ustawą o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r.

2. STAN PRAWNY DOKUMENTU STUDIUM GMINY JASTARNIA

Aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastarni sporządzone zostało w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i uchwalone uchwałą Rady Miasta Jastarni nr XXXI/193/2005 z dnia 28 października 2005 r.

Do obowiązującego Studium nie wprowadzono zmian.

Obowiązujące Studium składa się z następujących dokumentów:

A) Część opisowa, która zawiera:

I. Wprowadzenie

II. Uwarunkowania

III. Kierunki zagospodarowania przestrzennego

IV. Uzasadnienie rozwiązań i synteza.

B) Rysunki Studium:

1. Uwarunkowania, skala 1: 10 000

2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, skala 1: 10 000

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

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

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

6. Polityka planistyczna, skala 1: 10 000.

Obowiązujące Studium jest zgodne z wymaganiami rozporządzenia wykonawczego dotyczącego formy opracowania studium.

W okresie objętym Analizą nie zostały złożone wnioski do zmiany Studium.

3. AKTUALNY STAN PRZEPISÓW OBOWIĄZUJĄCYCH PRZY SPORZĄDZANIU STUDIUM.

W odniesieniu do okresu sporządzenia studium i uchwalenia studium miasta Jastarni to jest od dnia 28 października 2005 r. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym była zmieniana wielokrotnie i uzyskała tekst jednolity opublikowany w Dzienniku Ustaw z 2016 r. poz. 778.

Przepisy tej ustawy określają wymagania konieczne do uwzględnienia w Studium, zakres uwarunkowań i zakres kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz warunki, które należy uwzględnić lokalizując nową zabudowę.

Wymagany zakres studium i jego zawartość w części tekstowej i graficznej określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r.

Ponadto, w procedurze sporządzania Studium należy uwzględnić przepisy powiązane z planowaniem przestrzennym, w tym:

- 1) Ustawa z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. Z 2016 r. poz. 353 ze zm) – wymagane jest udostępnienie procedury sporządzania studium i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu;
- 2) Ustawa z dnia 9 maja 2014 r. o ułatwieniu dostępu do wykonywania niektórych zawodów regulowanych: ustawa określa wykaz osób uprawnionych do sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, projektów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, projektów decyzji o warunkach zabudowy;

- 3) Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu: wprowadzono definicje reklam, szyldów itp., krajobrazu i krajobrazu priorytetowego oraz wymóg uwzględnienia w studium rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym i określenia granic krajobrazów priorytetowych. Do 31.12.2016 r. dla województwa pomorskiego audyt krajobrazowy nie został uchwalony przez Sejmik;
- 4) Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o związkach metropolitalnych: ustawa wprowadza zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nastąpiła zmiana definicji „inwestycji celu publicznego”, wprowadzono wymóg uwzględnienia w studium uwarunkowań gminy ramowego studium związku metropolitalnego, obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu metropolitalnym ujętych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, wymóg uzgodnienia projektu studium z zarządem województwa w zakresie zgodności z ramowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego; koszty sporządzenia lub zmiany studium wynikające z rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym lub metropolitalnym obciążają odpowiednio budżet państwa, budżet województwa, budżet związku metropolitalnego albo budżet powiatu.

4. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM

UWARUNKOWANIA ROZWOJU (zgodnie z Art. 10 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

- 1) Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu są nieaktualne z uwagi na:
rozwój terenów zainwestowanych, zmiany demograficzne, zmiany w zainwestowaniu terenu, rozwój infrastruktury, realizacja sieci gazowej, uchwalenie 11 planów miejscowych.
- 2) Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony: stan nieaktualny, uwarunkowania nie zawierają faktycznej oceny ładu przestrzennego na obszarze gminy.
- 3) Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego:
 - uwarunkowania dotyczące struktury środowiska przyrodniczego są aktualne,
 - uwarunkowania dotyczące antropizacji środowiska przyrodniczego i przepisy dotyczące ochrony prawnej są nieaktualne.
- 4) Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - stan prawny jest nieaktualny z uwagi na:
 - zmianę decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dn. 17.04.1979 nr 959 o wpisie do rejestru zabytków województwa pomorskiego zespołów ruralistycznych w Jastarni,
 - nowe dokumenty dotyczące obiektów zabytkowych: Wojewódzka Ewidencja Zabytków (WEZ), Gminna Ewidencja Zabytków (GEZ) i Program Opieki nad Zabytkami.
- 4a) Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych: brak uwarunkowań; uwarunkowania nie obowiązywały w okresie sporządzenia Studium - wymagane wprowadzenie przy aktualizacji Studium.
- 5) Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich

zdrowia: studium nie zawiera tych uwarunkowań – wymagane wprowadzenie przy aktualizacji Studium.

- 6) Uwarunkowania wynikające z zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia: uwarunkowania opisane w Studium są nieaktualne; w odniesieniu do zagrożenia powodziowego obecnie obowiązują mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego zostały przekazane jednostkom administracyjnym w dniu 15 kwietnia 2015 r.
- 7) Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy: uwarunkowania i są nieaktualne z uwagi na powstałe nowe dokumenty dotyczące strategii rozwoju województwa, powiatu puckiego, gminy Jastarnia; brak analiz – nie obowiązywały w okresie sporządzania Studium.
- 8) Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów: dane nieaktualne z uwagi na zaistniałe zmiany w stanie prawnym gruntów.
- 9) Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych (innych niż omówiono w pkt 3, 4 i 7): uwarunkowania nieaktualne z uwagi na zmieniony stan prawny w odniesieniu do: pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, terenów kolejowych (zamkniętych) i ich stref ochronnych, możliwości rozwoju funkcji uzdrowskiej, lasów ochronnych, udokumentowanych złóż kopalin.
- 10) Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych - obszary takie nie występują w gminie Jastarnia - stan jest aktualny.
- 11) Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla - obszary takie nie występują w gminie Jastarnia - stan jest aktualny.
- 12) Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych - obszary takie nie występują w gminie Jastarnia - stan jest aktualny.
- 13) Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno -ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami: uwarunkowania nieaktualne z uwagi na dokonane inwestycje w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 14) Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych: częściowo aktualne z uwagi zrealizowane inwestycje i zmieniony wykaz terenów.
- 15) Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej: uwarunkowania nieaktualne (opisano w pkt 7).

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (zgodnie z Art. 10 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

- 1) 1a) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy z uwzględnieniem bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego – stan aktualny.
Brak analiz i bilansu terenów przeznaczonych do zabudowy – nie był wymagany.
- 2) 1b) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone z zabudowy.
- 3) Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i uzdrowisk zachowują

- aktualność,
-podstawy prawne ochrony obszaru Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, użytku ekologicznego „Torfowe Kłyle”, obszaru NATURA 2000 PLH220032- są nieaktualne.
- 4) Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
-ustalone zasady ochrony zabytkowych osad rybackich Kuźnicy, Jastarni Puckiej i Jastarni Bór pozostają aktualne,
- stan prawny dotyczący obiektów zabytkowych jest nieaktualny.
- 5) Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: ustalenia są nieaktualne z uwagi na dokonane realizacje inwestycji.
- 6) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – nie zostały opisane w Studium.
- 7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 - stan aktualny.
- 8) Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej; według obowiązujących przepisów istnieją też inne sytuacje, w których wymagane jest sporządzenie MPZP - stan częściowo aktualny.
- 9) Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – stan aktualny.
- 10) Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej - ustalenia zawarte w Studium są aktualne.
- 11) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych:
-obszary szczególnego zagrożenia powodzią - stan opisany w Studium jest nieaktualny,
-obszary osuwania się mas ziemnych - ustalenia zawarte w Studium są aktualne.
- 12) Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny - nie opisano w Studium, nie występują na obszarze gminy Jastarnia.
- 13) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120) - nie opisano w Studium, nie występują na obszarze gminy Jastarnia.
- 14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji:
-obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji - stan aktualny.
-obszary wymagające rekultywacji i remediacji - nie zostały wskazane w Studium - wymóg nie obowiązywał w okresie sporządzania Studium.
- 14a) Obszary zdegradowane - obszary nie zostały wskazane w Studium - wymagane odniesienie się do tego zagadnienia przy aktualizacji studium.
- 15) Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych - stan nieaktualny.
- 16) Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie - obszary nie zostały wskazane w Studium, wymóg nie obowiązywał w okresie sporządzania Studium.
- 17) Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych

źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie: obszary nie zostały wskazane w Studium, wymóg nie obowiązywał w okresie sporządzania Studium.

- 18) Ust. 3a i 3b. Obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; obszary nie zostały wskazane w Studium, wymóg nie obowiązywał w okresie sporządzania Studium.

5. WNIOSKI - OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I ZALECENIA DO ZMIANY STUDIUM.

Wykonana Analiza wykazała:

- a) uwarunkowania są aktualne w trzech punktach, jeden punkt jest częściowo aktualny, dziesięć punktów jest nieaktualnych, brak jest charakterystyki dwóch uwarunkowań (nie obowiązywały w okresie sporządzania Studium);
- b) kierunki zagospodarowania są aktualne w pięciu punktach, częściowo aktualne w czterech punktach, nieaktualne w dwóch punktach, brak jest ustalenia zasad dla ośmiu punktów.

Należy podkreślić, iż ustalenia Studium w swoim podstawowym zakresie – odnoszące się do dyspozycji struktury funkcjonalnej zachowują aktualność a okresie objętym Analizą nie złożono żadnego wniosku o zmianę Studium.

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

Potrzeba zmiany studium w zakresie struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy może być wymagana w sytuacji:

- wystąpienia potrzeby realizacji inwestycji o szczególnym znaczeniu dla rozwoju gminy na terenach o ustalonej w Studium odmiennej funkcji,
- wystąpienia potrzeby realizacji inwestycji na terenach leśnych (możliwość taka dotyczy wyłączenie inwestycji publicznych),
- nowych inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym nieuwzględnionych w Studium,
- nowych inwestycji o znaczeniu lokalnym nieuwzględnionych w Studium, oraz zamiaru wykorzystania przez Gminę środków pomocowych dla realizacji tych inwestycji oraz ustalonego wymogu zgodności tych inwestycji ze Studium,
- złożonych wniosków i planów inwestycyjnych właścicieli działek innych niż wskazane w Studium w rozdziale „Ważniejsze działania inwestycyjne”

Przy podejmowaniu działań zmiany Studium w kierunku powiększenia terenów przeznaczonych do zabudowy należy brać pod uwagę, iż wskazanie nowych terenów jest uwarunkowane spełnieniem wymogów art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to jest wykonania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wykazania potrzeby wskazania nowych terenów.

WYMOGI PRAWNE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Istnieją inwestycje i sytuacje prawne, w których ustalono wymóg ich zgodności ze Studium, Przepisy te omówiono poniżej.

- 1) Ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym (Dz.U. z 2015 r, poz. 1713, obowiązuje od 11 października 2015 r.).

- a) art. 10. ust. 3a): dla lokalizacji w gminie Jastarnia obszarów, **na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²**;
- b) art. 10 ust. 2a) oraz ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych: **dla lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 100 kW i ich stref ochronnych**;
- c) art. 12 ust.3 ustawy o pl i zp ² **wprowadzono obowiązek określenia w Studium obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim i metropolitalnym**, ujętych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, w programach, o których mowa w art. 48 ust. 1 lub w ramowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego;
 - jeśli Rada Gminy nie określiła w Studium tych obszarów, wojewoda, po podjęciu czynności zmierzających do uzgodnienia terminu realizacji tych inwestycji i warunków wprowadzenia tych inwestycji do studium, wzywa radę gminy do uchwalenia studium lub jego zmiany w wyznaczonym terminie;
 - art. 13 ust. 2 : Koszty sporządzenia lub zmiany studium wynikające z rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym lub metropolitalnym **obciążają odpowiednio budżet państwa, budżet województwa, budżet związku metropolitalnego albo budżet powiatu.**

2) Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r. poz. 1777, obowiązuje od dnia 18 listopada 2015 r.).

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

Przy sporządzaniu tych dokumentów ustawa odwołuje się między innymi do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy:

Art. 12 ww. ustawy stanowi, iż określenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub innym dokumencie strategicznym dotyczącym rozwoju gminy, przyjętym uchwałą rady gminy, obszarów charakteryzujących się cechami obszarów zdegradowanych, o których mowa w art. 9 ust.1, lub obszarów rewitalizacji, o których mowa w art. 10 ust. 1 i 3, dopuszcza podjęcie uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji bez konieczności sporządzenia i załączenia do wniosku diagnozy, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 1.

Art. 15 do Art. 24 ww. ustawy stanowią o zasadach sporządzania i zakresu Gminnego Programu Rewitalizacji, w tym:

- o uwzględnieniu w Gminnym Programie Rewitalizacji opisu powiązań ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (pkt f) ;
- wskazaniu zakresu niezbędnych zmian w studium i w MPZP (pkt 13 lit b),
- wymogu zmiany studium w przypadku braku zgodności GPR ze Studium.

Zmiana Studium będzie konieczna w sytuacji zamiaru wskazania w Gminnym Programie Rewitalizacji do rewitalizacji obszarów innych niż wskazano w obowiązującym Studium.

2) zmiana wprowadzona na mocy Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o związkach metropolitalnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1890, obowiązuje od dnia 1 stycznia 2016 r.)

3) Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 613, 587, 850 ze zm.).

Art. 95. ust. 1 pkt 3 stanowi:

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

Wymóg zmiany Studium wystąpi po udokumentowaniu występowania złóż kopalni (do złóż kopalin zalicza się wody lecznicze).

Art. 95 ust. 2. stanowi:

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

Art.95 ust. 3. stanowi:

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

Jednakże zgodnie z art. 96 ust.1. ustawy Prawo geologiczne i górnicze, jeśli organ gminy nie wprowadzi do studium w ciągu 2 lat udokumentowanych złóż kopalin:

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

4) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz.909 ze zm.)

- przy planowaniu inwestycji celu publicznego nie określonych w studium a położonych na gruntach leśnych.

V. WNIOSKI DO WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH NA TERENIE GMINY JASTARNIA.

1. WSTĘP

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

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

Opracowanie i przyjęcie tego programu ma celu planowane gospodarowanie przestrzenią gminy, określenie zakresu rzeczowego i obszarowego sporządzania planów miejscowych.

Rozwój gminy jest procesem ciągłym. Cechuje go wysoki stopień złożoności jako systemu opartego o różnorodne uwarunkowania i różnorodne funkcje powiązane z sobą.

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

Do strategicznego zarządzania miastem i gminą służą dokumenty uchwalane przez organy gminy:

- strategia rozwoju i wynikające z niej polityki i programy szczegółowe,
- plany zagospodarowania przestrzennego,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2. WYMOGI USTAW W ZAKRESIE SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH.

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

Podstawą tych zasad winien być ład przestrzenny i zrównoważony rozwój.

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

Zgodnie ze zmianami wprowadzonymi do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawą o rewitalizacji, art. 4 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi iż sytuowanie nowej zabudowy winno następować:

- a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej a w dalszej kolejności na terenach położonych na innych

obszarach posiadających dostęp do sieci komunikacyjnej i w najwyższym stopniu wyposażonych w sieci infrastruktury technicznej w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy;

b) z uwzględnieniem:

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

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

Wymogi prawne sporządzenia MPZP lub ich zmiany MPZP omówiono w pkt. 5.

3. ZALECENIA SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH USTALONE W STUDIUM GMINY JASTARNIA

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta JASTARNI” wskazano obszary o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1) na podstawie przepisów odrębnych – w Studium wskazano obszar całego gminy Jastarnia z uwagi na położenie w Nadmorskim Paku Krajobrazowym, wymóg po ustanowieniu obszaru ochronnego NPK.

Zadanie ustalone w Studium jest realizowane, wskazana jest kontynuacja sporządzania planów miejscowych w celu objęcia nimi wszystkich terenów, w których w Studium dopuszczono zainwestowanie.

2) dla obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości z zaleceniem objęcia scalem terenów niezagospodarowanych, gdzie występują podziały geodezyjne nie spełniające warunków samodzielnych działek budowlanych.

W obowiązujących MPZP wskazano tereny do scaleń i podziału nieruchomości tam, gdzie występują podziały geodezyjne nie spełniające warunków samodzielnych działek budowlanych - zalecenie ustalone w Studium jest realizowane.

3) dla obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W okresie objętym analizą nie dokonano zmian przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

4) dla obszarów przestrzeni publicznej, do których zaliczono:

- oznaczone na rysunku studium główne ciągi spacerowo – usługowe,
- inne tereny o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych.

Obszary przestrzeni publicznej wymienione w Studium są częściowo objęte obowiązującymi MPZP.

Nie objęte są planami miejscowymi tereny wzdłuż ul. ks.Sychty i ul.Kościuszki – zaleca się objęcie tych rejonów planami miejscowymi.

4. ZALECENIA DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

- 1) W chwili obecnej w opracowaniu znajdują się 4 projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni 54,60 ha i jedna zmiana MPZP o

powierzchni 0,20 ha.

Procedowanie planów winno być kontynuowane.

- 2) Biorąc pod uwagę uwarunkowania określone w studium wskazane jest sporządzenie planów miejscowych dla wszystkich terenów przewidzianych w Studium do zainwestowania
- do objęcia planami miejscowymi pozostaje ok. 28,20 ha.

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

Proponuje się przystąpienie do sporządzenia następujących planów:

- Z1 Rejon ul.Ogrodowej i ul.Abrahama, teren położony pomiędzy obowiązującym MPZP 015 i MPZP 016, pomiędzy ul.Ogrodową a terenem kolejowym;; pow. ok. 8,80 ha;
- Z2 Rejon ul.Ks.Sychty i ul.Kościuszki, teren położony pomiędzy obowiązującym MPZP 005 a terenem kolejowym, na zachód od ul.Braci Kłosów i ul.Koścuszki; w granicach rejonu znajdują się obszary przestrzeni publicznej określone w Studium; pow. ok. 7,80 ha;
- Z3 Rejon Jastarni Bór i ul.Zdrojowej, teren położony pomiędzy obowiązującym MPZP 005 a terenem kolejowym, na wschód od ul.Braci Kłosów i ul.Koścuszki; w granicach rejonu znajdują się obszary przestrzeni publicznej określone w Studium; pow. ok. 6,40 ha;
- Z4 Rejon ul. Ks. Sychty i ul.Wydmowej, położony pomiędzy obowiązującym MPZP 005, ul.Mickiewicza i lasem; w granicach rejonu znajduje się obowiązujący MPZP 003 (do zmiany); pow. ok. 7 ha.

- 3) Wykonana Analiza aktualności planów miejscowych wykazała, że 4 plany miejscowe wykonane zostały na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. i posiadają ogólny charakter ustaleń a zakres rzeczowy ustaleń jest bardzo ograniczony – powierzchnia terenów objętych tymi planami to ok. 18,20 ha.

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

- 4) Zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w oparciu o złożone wnioski o zmianę planu oraz potrzeby publiczne, mogą być podejmowane przy spełnieniu warunków:

- zgodności z przepisami dotyczącymi Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, i wymogami wynikającymi z położenia w pasie technicznym brzegu morskiego,
- zgodności ze strukturą funkcjonalną ustaloną w Studium,
- zgodności z charakterem i ustaleniami planu dla obszarów sąsiednich.
- zgodności z interesem prywatnym i publicznym.

- 5) Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany, Burmistrz na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zobowiązany jest każdorazowo wykonać Analizę dotyczące zasadności

przystąpienia do sporządzenia planu z uszczegółowieniem granic obszaru objętego planem oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium, przygotować materiały geodezyjne niezbędne do sporządzenia planu oraz ustalić niezbędny zakres prac planistycznych.

6) Kolejność sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich zmian określona w wieloletnim programie może ulec istotnym zmianom, spowodowanym w szczególności:

- kondycją budżetu Gminy,
- koniecznością ochrony celu publicznego przed potrzebami inwestorów prywatnych,
- liczbą wniosków o zmianę lub sporządzenie planów miejscowych.

Wymagane będzie natomiast przystąpienie do sporządzenia planów miejscowych jeśli wystąpią sytuacje faktyczne, prawne wymagające sporządzenia planu na podstawie obowiązujących ustaw, lub przyjęte zostaną przez Burmistrza i Radę uzasadnione wnioski o zmianę planu.

5. WYMOGI PRAWNE SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH LUB ICH ZMIANY

Zgodnie z wykonaną Analizą aktualności planów miejscowych prawny wymóg sporządzenia MPZP lub ich zmiany wynika z ustaw omówionych poniżej.

1) Ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 1713, obowiązuje od 11 października 2015 r.)

- dla lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

W chwili obecnej nie złożono takich wniosków.

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

2) Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji:

- jeżeli Gmina uchwali Gminny Program Rewitalizacji, którego ustalenia nie będą zgodne z MPZP, zaistnieje obowiązek wskazania obszarów do rewitalizacji w miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

3) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.) - dla obszarów, na których utworzono park kulturowy.

4) Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 613, 587, 850 ze zm.).

- dla podejmowania i wykonywania działalności określonej ustawą, to jest w odniesieniu do: udokumentowanych złóż kopalin, udokumentowanych wód podziemnych, obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Wymóg zmiany obowiązujących MPZP lub sporządzenia MPZP wystąpi po udokumentowaniu występowania złóż kopalin (do złóż kopalin zalicza się wody lecznicze) i kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

5) Ustawa dnia 28 lipca 2005 r. o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 879 ze zm.).

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

6) Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 961) - dla lokalizacji elektrowni wiatrowej o mocy powyżej 40 kW.

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

7) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 909 ze zm.) - dla inwestycji planowanych na terenach gruntów leśnych, których zabudowa wymaga uzyskanie zgody Marszałka Województwa (dla lasów prywatnych) lub Ministra Środowiska (dla lasów stanowiących własność Skarbu Państwa).

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

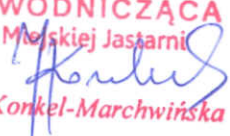
8) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody

- może zachodzić potrzeba zmiany MPZP po wydaniu Zarządzeń Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w sprawie ustanowienia zadań ochronnych i ustalenia w nich wymagań do uwzględnienia w MPZP.

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

- dla obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim i metropolitalnym, ujętych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, w programach, o których mowa w art. 48 ust. 1 lub w ramowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego:

- w razie nie uwzględniania ich w Studium uwarunkowań,
- plan sporządza Wojewoda oraz wydaje zarządzenie zastępcze, koszty sporządzenia planu ponosi gmina.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej Jastarni

Joanna Konkel-Marchwińska