

UCHWAŁA NR XII/106/2019
Rady Miejskiej Jastarni
z dnia 26 września 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Mickiewicza, Sztormowej i Ogrodowej

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) Rada Miejska Jastarni uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XLIX/476/2018 Rady Miejskiej Jastarni z dnia 23 lipca 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Mickiewicza, Sztormowej i Ogrodowej, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastarni, zatwierdzonego uchwałą nr XXXI/193/2005r. Rady Miasta Jastarni z dnia 28 października 2005r. uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Mickiewicza, Sztormowej i Ogrodowej, zwaną dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 1,05ha.

3. Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§2. 1. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.

2. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:

- 1) formy dóbr kultury współczesnej;
- 2) obszary przestrzeni publicznych;
- 3) tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe.

3. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) garaż – wolno stojący garaż w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) budynek gospodarczy – wolno stojący budynek gospodarczy w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego), powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,5 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggi, tarasów, ganków, przedsionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp, zjazdów do

podziemnych garaży itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;

- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażająca stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) n.p.m. – nad poziomem morza;
- 8) dach stromy – dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem nie mniejszym niż 22° i nie są przysłonięte attyką od strony gzymsów;
- 9) dach symetryczny – dach, którego główne połacie są symetryczne względem płaszczyzny pionowej zawierającej główną kalenicę, tj. mają ten sam kąt nachylenia, układ i formę. Dopuszcza się zróżnicowany układ lukarn, wystawek, okien połaciowych, kominów itp. Dopuszcza się niesymetryczne przenikanie się dachów symetrycznych;
- 10) wystawka – nadbudówka w połaci dachu głównego nad środkową częścią elewacji frontowej budynku, przykryta osobnym zadaszeniem, tj. symetrycznym, dwuspadowym dachem o kalenicy prostopadłej do głównej kalenicy budynku. Ściana frontowa wystawki jest przedłużeniem elewacji frontowej budynku ponad okap dachu głównego. Długość ściany frontowej wystawki nie może być dłuższa niż 40% długości elewacji, na której się znajduje;
- 11) zabudowa usługowa nieuciążliwa – zabudowa związana z działalnością usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyki, usługi kultury, usługi oświaty, biura, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer itp.), usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości, dla których nie będzie wymagane postępowanie wynikające z przepisów ochrony środowiska w zakresie uciążliwości; dopuszcza się parkingi i garaże dla samochodów osobowych oraz magazyny; wyłącza się lokalizowanie rzemiosła produkcyjnego, stacji paliw, warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych, stacji obsługi samochodów i innych usług o podobnym stopniu uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.

ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§3. 1. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu o symbolu **1MN,U** o powierzchni ok. 1,05ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Dopuszcza się wyłącznie zabudowę usługową nieuciążliwą. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną i zabudową usługową. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej zamiennie. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy. Dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, o ile nie stanowi samowoli budowlanych, dopuszcza się jej remonty i przebudowę;
- 2) teren jest objęty wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 959 (nr dawnego rejestru zabytków 819) na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dn. 17.04.1979r. o sygn. KL.VI/9213/1/79 oraz zmieniającej ją decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 05.07.2007r. o sygn. DOZ-EJ-500-48d/07[2674] jako zespoły ruralistyczne w Jastarni: dawna osada rybacka Jastarnia i dawna osada rybacka Bór. Fragment terenu znajduje się w strefie ochrony otoczenia zespołu zabytkowego - strefie ograniczenia gabarytów zabudowy, oznaczonej na rysunku planu. Fragment terenu znajduje się w strefie ochrony otoczenia zespołu zabytkowego - strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu. W związku z powyższym obszar planu podlega ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) na podstawie badań terenowych lub kartograficznych należy zachować i ucztylnić w pionowych artkulacjach budynków i zagospodarowaniu terenu (ploty, mury, żywopłoty, trejaże, wyróżnienie w rysunku nawierzchni itp.) historyczne podziały działek (historyczne podziały parcelacyjne). W szczególności należy zachować i ucztylnić historyczne podziały działek, wyznaczone na rysunku planu jako „historyczne podziały działek do zachowania i ochrony”;
- 4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej, dopuszcza się realizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,50m od granicy działek budowlanych;
- 5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;
- 6) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność

zabudowy nie większa niż 0,9;

- 7) należy zachować nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie;
- 8) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 30%. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;
- 9) ze względu na szczególne zagrożenie powodzią na całym terenie obowiązuje poziom posadzki parteru zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. maksymalnie do +2,50m n.p.m.;
- 10) w strefie ochrony konserwatorskiej, tj. w strefie ochrony otoczenia zespołu zabytkowego - strefie ograniczenia gabarytów zabudowy dla budynków usługowych, usługowo - mieszkalnych i mieszkalnych ustala się maksymalną wysokość: do 9,0m, a dla budynków gospodarczych i garaży: do 5,0m. Poza powyższą strefą dla budynków usługowych, usługowo - mieszkalnych i mieszkalnych ustala się maksymalną wysokość: do 12,0m, dla budynków gospodarczych i garaży: do 5,0m. Dla wolno stojących lub przybudowanych budowli, których wysokość jest podyktowana warunkami technologicznymi, typu: kominy, maszty, anteny, urządzenia technologiczne, słupy energetyczne itp. ustala się maksymalną wysokość: do 20m;
- 11) dla budynków usługowych, usługowo - mieszkalnych i mieszkalnych obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Obowiązuje zakaz podpiwniczenia budynków;
- 12) dla budynków usługowych, usługowo - mieszkalnych i mieszkalnych obowiązują dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°. Obowiązuje zakaz realizacji dachów mansardowych. Dachy winny być kryte dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy), czerni lub grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn. Łączna długość ścian frontowych wystawek i lukarn nie może być dłuższa niż 40% długości elewacji, nad którą się znajdują. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. W przypadku realizacji jednej lukarny na danej elewacji, winna ona mieć dach dwuspadowy symetryczny o kalenicy prostopadłej do kalenicy głównego dachu. W przypadku realizacji więcej niż jednej lukarny na danej elewacji, winny one mieć dachy jednospadowe (pulpitowe) o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż od 15°. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na danym terenie. Dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym;
- 13) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują dachy strome:
 - a) dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 22° do 45°,
 - b) lub jednospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 22° do 30°,
 - c) dachy winny być kryte dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy), czerni lub grafitu,
 - d) W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na danym terenie. Dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym;
- 14) obowiązuje zakaz realizacji tarasów na dachach ostatnich kondygnacji budynków;
- 15) obowiązuje nakaz przysłonięcia stałymi osłonami urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni i wentylatorowni na dachach i na elewacjach budynków, widocznych z dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo - jezdnych lub publicznych ciągów pieszych;
- 16) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie.

2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo do gruntu lub do zbiorników ewaporacyjno – filtracyjnych zlokalizowanych w obrębie działek własnych. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania w czynnościach porządkowych, do podlewania i pielęgnacji zieleni, itp.;
- 4) zaopatrzenie w ciepło – niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł

energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują;

- 5) gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii. Urządzenia pozyskujące energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą posiadać mocy większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują. Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych. Dopuszcza się realizację kubaturowych stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy tej działki, jednocześnie w odległości nie mniejszej niż 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 216 (ul. Mickiewicza);
- 7) zaopatrzenie w gaz – bezprzewodowo; docelowo z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia;
- 8) teletechnika – bezprzewodowo lub z sieci teletechnicznych;
- 9) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej; powyższy zakaz nie dotyczy przebudowywanych sieci, naziemnych trafostacji, naziemnych szafek przyłączeniowych oraz nowych obiektów i urządzeń łączności publicznej;
- 10) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych;
- 11) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej; powyższy zakaz nie dotyczy przebudowywanych sieci, naziemnych trafostacji, naziemnych szafek przyłączeniowych, następujących stacji transformatorowych oraz nowych obiektów i urządzeń łączności publicznej.

3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z ulicy Mickiewicza (droga wojewódzka nr 216). Dopuszcza się wykorzystanie istniejących zjazdów dla nowych inwestycji z ulicy Mickiewicza (droga wojewódzka nr 216). Ustala się wykorzystanie istniejących zjazdów lub budowę nowych zjazdów dla nowych inwestycji z innych dróg publicznych lub wewnętrznych dróg, w tym poprzez działki budowlane;
- 2) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:
 - a) dla lokali usługowych poza częścią hotelową należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 100m² powierzchni użytkowej lokalu, ale nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy (kawiarnia, sklep, fryzjer itp.),
 - b) dla części hotelowej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój gościnny, pokój hotelowy lub apartament,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na lokal mieszkalny,
 - d) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100,
 - e) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub pod wiatą.

4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) ustala się podziały działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) dopuszcza się łączenie działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) obowiązuje sporządzenie projektu podziału działek budowlanych na obszarze zabytkowego układu ruralistycznego dawnej osady rybackiej Jastarni, wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) na podstawie badań terenowych lub kartograficznych należy zachować i ucztylnić w pionowych artkulacjach budynków i zagospodarowaniu terenu (ploty, mury, żywopłoty, trejaże, wyróżnienie w rysunku nawierzchni itp.) historyczne podziały działek (historyczne podziały parcelacyjne) w strefie zabytkowego układu ruralistycznego dawnej osady rybackiej Jastarni, wpisanego do rejestru zabytków. W szczególności należy zachować i ucztylnić historyczne podziały działek, wyznaczone na rysunku planu jako „historyczne podziały działek do zachowania i ochrony”.

5. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości:
- 1) ustala się wielkość nowej działki budowlanej dowolną, z zastrzeżeniem pkt 5;
 - 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 12m, z zastrzeżeniem pkt 5;
 - 3) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 5;
 - 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70° i nie większy niż 110°, z zastrzeżeniem pkt 5;
 - 5) obowiązuje sporządzenie projektu scalania i podziału nieruchomości na obszarze zabytkowego układu ruralistycznego dawnej osady rybackiej Jastarni, wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
6. Ustalenia i zalecenia w zakresie ochrony środowiska:
- 1) teren znajduje się w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, w którym obowiązują przepisy odrębne;
 - 2) teren znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 „Zatoka Pucka i Półwysep Helski” PLH 220032, w którym obowiązują przepisy odrębne. Realizacja inwestycji nie może w żaden sposób pogorszyć stanu siedlisk gatunków obszarów Natura 2000. Na etapie projektowania i realizacji należy zapewnić warunki niezbędne do ochrony siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków tego obszaru;
 - 3) nasadzone gatunki roślin winny być adekwatne geograficznie i siedliskowo. W przypadku odtwarzania nasadzeń zieleni wysokiej obowiązuje nasadzanie wyłącznie sosną „helską”;
 - 4) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi;
 - 5) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
 - 6) wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni utwardzonych, dróg i parkingów, przed odprowadzeniem do gruntu muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
 - 7) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska grunto – wodnego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczanej funkcji;
 - 8) wszelkie prace budowlane należy tak prowadzić, aby minimalizować ujemne skutki realizacji inwestycji. Należy stosować odpowiednią technologię i organizację prac. Uciążliwość inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska;
 - 9) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
 - 10) obowiązuje ochrona siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony gatunkowej, tj. dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną i dziko występujących grzybów objętych ochroną;
 - 11) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
 - 12) ze względu na złe warunki grunto – wodne na obszarze objętym planem realizację obiektów kubaturowych należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia. Powyższe badania powinny być wykonane zgodnie z odrębnymi przepisami. W przypadku konieczności wzmocnienia podłoża gruntowego, rozwiązania techniczne należy przedstawić w projekcie budowlanym;
 - 13) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, m.in. położonych w zasięgu uciążliwości ulicy Mickiewicza (droga wojewódzka nr 216), należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu i wibracji do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
 - 14) w budynkach mieszkalnych położonych w zasięgu uciążliwości ulicy Mickiewicza (droga wojewódzka nr 216), wymagane jest zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej i antywibracyjnej;
 - 15) teren położony jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 100 lat), na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów prawa wodnego. Budowa, przebudowa, nadbudowa, rozbudowa lub zmiana sposobu użytkowania budynków wymaga wprowadzenia rozwiązań technicznych zabezpieczających te budynki przed powodzią. Roboty budowlane są dopuszczalne po uprzednim zabezpieczeniu terenu inwestycji ponad rzędną wody stuletniej (należy wynieść posadzki parterów obiektów budowlanych powyżej poziomu 1% wody powodziowej, zabezpieczyć kondygnacje podziemne oraz dodatkowo zabezpieczyć budynki co najmniej do wysokości 0,7m powyżej poziomu tej wody). Należy zapewnić bezpieczne powodziowo drogi ewakuacji.

7. Ustalenia w zakresie ochrony pasa technicznego brzegu morskiego:

- 1) teren planu znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego, w związku z powyższym obowiązują na nim zakazy określone w przepisach odrębnych. Wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu należy każdorazowo uzgadniać z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) ze względu na szczególne zagrożenie powodzią w wyniku oddziaływania falowania podczas spiętrzeń sztormowych oraz w wyniku podniesienia się poziomu wody gruntowej, niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających inwestycje przed powodzią morską do rzędnej +2,50m n.p.m. oraz przed wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej +1,25m n.p.m.

8. Ustalenia inne:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy;
- 2) dopuszcza się realizację wałów, terp i innych przeciwpowodziowych obiektów budowlanych;
- 3) obiekty budowlane o wysokości równej lub wyższej od 50m n.p.t. wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 216 (ul. Mickiewicza) występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej, której administratorem jest Regionalne Centrum Informatyki Gdynia. W związku z powyższym wszelkie prace ziemne na terenie planu winny być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

§4. Ustala się stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości: 30%.

§5. Na obszarze planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Mickiewicza, Sztormowej i Ogrodowej, zatwierdzonego uchwałą nr XXV/220/2016 Rady Miasta Jastarni z dnia 28 lipca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r. poz. 3177).

§6. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Jastarni.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Jastarni
Daniel Kohnke

Maciej Urbański
adwokat

UZASADNIENIE

1. Niniejszą uchwałę podejmuje się na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2019r. poz. 506 ze zm.).

2. W związku z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.) w uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2;
- 2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 3;
- 3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 4;
- 4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 5) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 2. pkt 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2 winien uwzględniać zwłaszcza: „W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) walory ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.”

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Mickiewicza, Sztormowej i Ogrodowej uwzględnia:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) walory ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W procedurze sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Mickiewicza, Sztormowej i Ogrodowej spełniono:

- 1) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 2) zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Ad. 2. pkt 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 3 winien uwzględniać zwłaszcza: „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy społeczne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.”

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu w procedurze sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Mickiewicza, Sztormowej i Ogrodowej, organ wyważył interes publiczny i interesy społeczne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także przeprowadził analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ad. 2. pkt 3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 4 winien uwzględniać zwłaszcza: „W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 1 w zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - spełniono. Obszar zmiany miejscowego planu znajduje się w obrębie istniejącej zabudowy miasta Jastarni, stanowiącego ponadlokalny ośrodek usługowy.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 2 w zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - spełniono. Obszar zmiany miejscowego planu znajduje się w obrębie istniejącej zabudowy miasta Jastarni, posiadającego dostęp do zbiorowego transportu kolejowego i autobusowego.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 3 w zakresie zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – nie dotyczy spełniono. Jednocześnie w sąsiedztwie obszaru zmiany planu znajdują się drogi publiczne i publiczne ciągi piesze – przestrzenie ogólnodostępne, po których mogą przemieszczać się piesi i rowerzyści.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 4 lit. a w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – uwzględniono. Planowana zabudowa znajdować się będzie wewnątrz jednostki osadniczej (miasto Jastarnia) o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i stanowić będzie uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 4 lit. b w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – nie dotyczą. Obszar planu znajduje się na obszarze wymienionym w lit. a.

Ad. 2. pkt 4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 - spełniono. Procedura sporządzania zmiany planu jest zgodna z uchwałą 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.

Ad. 2. pkt 5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy określa „Prognoza skutków finansowych w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Mickiewicza, Sztormowej i Ogrodowej”, opracowana w trakcie sporządzania zmiany planu.

3. Dla obszaru objętego planem miasto Jastarnia posiadało miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Mickiewicza, Sztormowej i Ogrodowej, zatwierdzony uchwałą nr XXV/220/2016 Rady Miasta Jastarni z dnia 28 lipca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r. poz. 3177).

Opracowanie „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Mickiewicza, Sztormowej i Ogrodowej” podjęto na podstawie Uchwały Nr XLIX/476/2018 Rady Miejskiej Jastarni z dnia 23 lipca 2018r. Przedmiotem zmiany planu jest ustalenie przeznaczenia obszaru określonego w załączniku nr 1 do uchwały pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Zmiana planu zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i została sporządzona z uwzględnieniem standardów w zakresie zakresu tekstu planu i rysunku, ustanowionych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 26.08.2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Tryb sporządzania zmiany planu został przeprowadzony zgodnie z obowiązującą procedurą narzuconą art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.). Zmiana planu spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Projekt rysunku zmiany planu został sporządzony na kopii mapy, o której mowa w art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierającej obszar objęty opracowaniem wraz z jego niezbędnym otoczeniem. Rysunek zmiany planu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Zmiana planu jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastarni, zatwierdzonego uchwałą nr XXXI/193/2005r. Rady Miasta Jastarni z dnia 28 października 2005r. Wrys z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastarni dla obszaru objętego planem umieszczono na załączniku nr 1 do uchwały.

Do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały stanowi obligatoryjne rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag.

Wymagane na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jastarni
w sprawie uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Mickiewicza, Sztormowej i Ogrodowej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska Jastarni rozstrzyga, co następuje:

Do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Jastarni
Daniel Kohnke

**Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej Jastarni
o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w zmianie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Mickiewicza,
Sztormowej i Ogrodowej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.), Rada Miejska Jastarni postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania jest załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały.
2. Na obszarze zmiany planu nie występują urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Jastarni

Daniel Kohnke