

**UCHWAŁA NR XV/151/2019
RADY MIEJSKIEJ JASTARNI**

z dnia 19 grudnia 2019 r.

**w sprawie Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni
w rejonie Ceynowy, Portowej i Mickiewicza.**

Na podstawie art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U z 2018 poz.1945 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) w związku z uchwałą nr XXXVIII/345/2017 Rady Miejskiej Jastarni z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie Ceynowy, Portowej i Mickiewicza, zmienionej uchwałą nr XLII/404/2018 r. Rady Miejskiej Jastarni z dnia 25 stycznia 2018 r, w sprawie sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej w uchwale nr XXXVIII/345/2017 Rady Miejskiej Jastarni z dnia 28 września 2017 r., Rada Miejska Jastarni uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) stwierdza się, że Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie Ceynowy, Portowej i Mickiewicza nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jastarni”, uchwalonego uchwałą nr XXXI/193/2005 r. Rady Miasta Jastarnia z dnia 28 października 2005 r.

2. Uchwala się Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie Ceynowy, Portowej i Mickiewicza o powierzchni ok. 0,24 ha, zwaną dalej planem.

3. Obszar objęty planem obejmuje działki ewidencyjne nr 21/4, 22/2, 23, k.m. 23 obręb Jastarnia.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu w skali 1: 500 z wrysem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastarni, obejmującym obszar objęty planem i jego otoczenie;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie Ceynowy;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji dotyczących infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zapisanych w Zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie Ceynowy.

2. Na rysunku planu zawarto następujące obowiązujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica terenu objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca terenu;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla części budynku o wysokości powyżej 1 kondygnacji nadziemnej;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla części budynku o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej;
- 5) „a” - budynek, dla którego podano ustalenia dotyczące formy i gabarytów zabudowy w § 9 ust. 2 pkt 2 lit a;
- 6) „b” – części budynku, dla której podano ustalenia dotyczące formy i gabarytów zabudowy w § 9 ust. 2 pkt 2 lit b;
- 7) teren wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego pod numerem 959 - strefa ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – strefa ograniczenia gabarytów zabudowy – cały teren objęty planem;
- 8) U/ZZ - teren zabudowy usługowej/obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz 1% - raz na 100 lat oraz na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% - raz na 500 lat.

3. Położenie linii rozgraniczających terenu dla celów geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem granic ewidencyjnych działek, wzdłuż których występują, a w przypadku gdy linia ta nie biegnie wzdłuż granicy działek, poprzez odczyt wymiaru z rysunku planu w odniesieniu do osi linii.

§ 3. 1. Na terenie objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznych;
- 2) tereny górnicze;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania do określenia krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego.

3. Na terenie objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie.

- 1) dach symetryczny - dach, którego główne połacie mają ten sam kąt nachylenia względem płaszczyzny poziomej budynku, położonej pod połacią dachu. W dachu dopuszcza się lukarny, wystawki, okna połaciowe, itp. Przy złożonej bryle dopuszcza się niesymetryczne przenikanie się dachów symetrycznych;
- 2) infrastruktura techniczna: podziemne, naziemne i nadziemne urządzenia, przewody i przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, deszczowej (odprowadzania wód opadowych i wód roztopowych), ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, teletechniczne, melioracyjne, sieci podziemne specjalnego znaczenia, usuwania odpadów, itp. - definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw wraz z budowlami związanymi z ich użytkowaniem;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: linie ustalona na rysunku planu, określające maksymalne usytuowanie płaszczyzny elewacji budynków, altan i wiat; linia ta nie dotyczy takich elementów budynku jak: loggie, balkony, wykusze i okapy dachu, tarasy, wejść do budynku i ich zadaszenia, które mogą przekraczać linię zabudowy o nie więcej niż 1,50 m (z uwzględnieniem przepisów odrębnych), oraz: części budynku usytuowanych całkowicie pod ziemią, górnych osłon nad wejściem i podjazdem do obiektu, parkingów, dojazdów, chodników, infrastruktury technicznej, których usytuowanie należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) instalacje odnawialnych źródeł energii: instalacje w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynna: teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych (budowlanych);
- 6) powierzchnia zabudowy: powierzchnia rzutu poziomego maksymalnych zewnętrznych krawędzi ścian budynków oraz altan, wiat, kiosków (po zewnętrznym obrysie elementów nośnych) na powierzchnię terenu;
- 7) teren: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 5 niniejszej uchwały, przeznaczony także pod dojazdy, zieleń, infrastrukturę techniczną oraz inne obiekty związane z zagospodarowaniem terenu;
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowy: wskaźnik określający maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy (według definicji podanej w pkt 6) w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 9) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: w rozumieniu przepisów budowlanych;
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: wysokość mierzona od projektowanego poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu tego obiektu;
- 10) obiekty pomocnicze: wiaty, altany, budynki gospodarcze, garaże;

§ 5. Przeznaczenie terenu U/ZZ (powierzchnia ok. 0,24 ha).

1. Teren zabudowy usługowej - wyłącznie usługi hotelarskie i usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 80 m² w jednym punkcie handlowym; dopuszcza się:

- 1) jeden lub dwa lokale mieszkalne w budynku usług hotelarskich;
- 2) sieci i budowlę infrastruktury technicznej nie związane z użytkowaniem terenu;

3) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych z wykluczeniem urządzeń napędzanych siłą wiatru.

2. Zakaz lokalizowania: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego, inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Ustala się zakaz lokalizowania na dachach i na elewacjach frontowych budynków (od strony ulicy Portowej) urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych.

2. Teren objęty planem zalicza się do obszaru śródmiejskiego w rozumieniu przepisów odrębnych (budowlanych).

3. Inne zasady kształtowania ład przestrzennego zawarto w § 9.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Teren objęty planem położony jest w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego - obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów dotyczących parków krajobrazowych na obszarze województwa pomorskiego oraz z ustawy o ochronie przyrody.

2. Teren objęty planem położony jest w granicach obszaru Natura 2000 PLH 220032 Zatoka Pucka i Półwysep Helski. Realizacja inwestycji nie może pogorszyć stanu siedlisk gatunków roślin i zwierząt obszaru oraz wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski PLH 220032, nie może także pogorszyć integralności obszarów Natura 2000 i ich powiązań z innymi obszarami.

3. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną; ustalenie powyższe nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych roślin, zwierząt oraz grzybów.

4. Nasadzane gatunki roślin winny być adekwatne geograficznie i siedliskowo dla miejscowego środowiska przyrodniczego.

5. Dla realizowanych inwestycji i prowadzonej działalności ustala się:

- 1) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności 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;
- 2) wymóg spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji;
- 3) dla dojazdów i miejsc do parkowania dla nawierzchni utwardzonych zaleca się stosowanie ażurowych elementów;
- 4) realizację obiektów kubaturowych należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia - zgodnie z odrębnymi przepisami; w przypadku konieczności wzmocnienia podłoża gruntowego, rozwiązania techniczne należy przedstawić w projekcie budowlanym;
- 5) ograniczenie wykonywania budowlanych prac ziemnych do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dojazdów do nich oraz realizacji obiektów infrastruktury technicznej; ustala się nakaz zebrania wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania do celów porządkowych po zakończeniu realizacji planowanych przedsięwzięć;
- 6) wymóg zabezpieczenia odpływu wód opadowych i roztopowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną, przed zaleganiem wód opadowych i roztopowych oraz przed ich wpływem na tereny sąsiednie.

6. Użytkowanie i zagospodarowanie terenów nie mogą powodować:

- 1) przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu ustalonego dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 2) emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne w ilościach ponadnormatywnych;
- 3) wystąpienia wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane;
- 4) wystąpienia promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, bądź uszkodzenia albo zniszczenia środowiska;
- 5) zrzutu ścieków, które mogłyby zakłócić istniejącą równowagę systemu ekologicznego najbliższego otoczenia oraz wywołać pogorszenie jakości środowiska przyrodniczego;
- 6) zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego; należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Teren objęty planem położony jest w granicach obszaru objętego wpisem do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 959 (nr dawnego rejestru zabytków 819) na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 17.04.1979 r. o sygn. KL.VI/9213/1/79 oraz zmieniającej ją decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 05.07.2007 r. o sygn. DOZ-EJ-500-48d/07 (2674), jako zespoły ruralistyczne w Jastarni: dawna osada rybacka Jastarnia i dawna osada rybacka Bór - w strefie ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – w strefie ograniczenia gabarytów zabudowy. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz zgodnie z ustaleniami zawartymi w

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady kształtowania krajobrazu.

1. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla części budynku o wysokości powyżej 1 kondygnacji nadziemnej – jak na rysunku planu;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla części budynku o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej – jak na rysunku planu;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 35 %;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 1,10;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) ustalone w pkt 2,3,4,5 parametry nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się parametry dowolne.

2. Forma i gabaryty obiektów:

- 1) realizacja budynków w formie wolno stojącej z dopuszczeniem dobudowy obiektów pomocniczych do budynków usługowych;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynek oznaczony na rysunku planu symbolem „a” – jak w stanie istniejącym;
 - b) części budynku oznaczone na rysunku planu symbolem „b” oraz obiekt infrastruktury technicznej (trafostacja): maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna, wysokość do 4 m; dla części mieszczącej basen dopuszcza się kondygnację podziemną;
 - c) słupy i maszty: wysokość do 8 m;
- 3) poziom posadowienia parteru: maksymalnie 0,30 m nad poziomem terenu przy budynku;

4) dachy:

- a) budynek oznaczony na rysunku planu symbolem „a”: dach dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 40° do 45°; zakaz realizacji dachów mansardowych; dopuszcza się okna połaciowe, wystawki i lukarny; dachy wystawek dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
- b) części budynku oznaczone na rysunku planu symbolem „b” dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°;
- c) obiekt infrastruktury technicznej (trafostacja): dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°.

3. Kolorystyka budynków:

- 1) wykończenie elewacji: tynk, drewno, cegła, kamień, szkło; dopuszcza się panele elewacyjne;
- 2) kolorystyka elewacji: tynk w kolorze beżowym, szarym lub białym, drewno w kolorze brązowym, ściana ceglana - cegła ceramiczna czerwona;
- 3) dla całego budynku, należy stosować jednolity kolor stolarki okiennej, loggii i balkonów;
- 4) pokrycie dachu w odcieniach koloru: czerwonego, brązowego, szarego lub szkło.

4. Liczba miejsc do parkowania (mp) w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

1) ustala się następujące wskaźniki miejsc do parkowania:

- a) dla mieszkań: minimum 0,7mp na jedno mieszkanie;
 - b) dla usług turystyki: minimum 0,7 mp na jedną jednostkę mieszkalną lub na jedną jednostkę apartamentową;
 - c) dla innych usług: minimum 0,7 mp na jeden punkt usługowy; wyliczoną liczbę zaokrąglić w górę; wskaźnik nie dotyczy usług obsługujących wyłącznie dla gości hotelowych (pensjonatowych);
- 2) dla usług minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc do parkowania wynosi do 15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100; wskaźnik nie dotyczy mieszkań;
- 3) lokalizacja miejsc do parkowania w obrębie działek budowlanych: na powierzchni terenu, w budynkach lub pod wiatą.

5. Budynki należy zabezpieczyć przed powodzią do rzędnej wody 1%, która wynosi 1,94 m npm.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

1. Teren objęty planem położony jest w pasie ochronnym brzegu morskiego – na terenie obowiązują zakazy określone w przepisach odrębnych. Wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu wymagają uzyskania opinii właściwego terytorialnie organu administracji morskiej.

2. Teren objęty planem położony jest:

- 1) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - raz na 100 lat, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów prawa wodnego;
- 2) na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% - raz na 500 lat.

3. Na obszarze objętym planem występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej, której administratorem jest Regionalne Centrum Informatyki Gdynia.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

1. Na terenie objętym planem nie wyznacza się terenów do scalenia i podziału nieruchomości.

2. Przy scalaniu i podziale nieruchomości dokonywanym na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące wymogi:

- 1) wielkość działki: minimum 2400 m²;

- 2) szerokość frontu działki: minimum 45 m;
- 3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°;

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Dostępność drogowa: wjazd na teren z drogi publicznej przyległej do terenu od strony zachodniej – ul. Portowej.

2. Zakaz podziału terenu na działki budowlane z dopuszczeniem:

- 1) wydzielenia działek dla potrzeb infrastruktury technicznej;
- 2) scaleń i podziałów, o których mowa § 11 ust.2.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Na terenie objętym planem nie ustala się terenów dróg publicznych ani dróg wewnętrznych. Dojazd do terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust.1.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz likwidację istniejących;
- 2) zasady zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - b) ustala się wymóg zapewnienia wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady odprowadzenia ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
 - b) ścieki przemysłowe przed wprowadzeniem do odbiornika oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów: do gruntu na teren działki budowlanej, będącej przedmiotem inwestycji lub do kanalizacji deszczowej;
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych (dojazdów, miejsc do parkowania placów itp.): do gruntu na teren działki budowlanej lub do kanalizacji deszczowej; przed odprowadzeniem do odbiornika wody należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami otrzymanymi od zarządcy sieci;
 - b) dopuszcza się wykorzystanie instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust.1 pkt 3;
 - c) istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną przystosować od planowanego zagospodarowania,
 - d) usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci elektroenergetycznych z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci;
- 6) zasady zaopatrzenia w gaz: zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 7) zasady zaopatrzenia w ciepło:
 - a) zaopatrzenie w ciepło sieci ciepłowniczej lub rozwiązań niskoemisyjnych i ekologicznych;
 - b) dopuszcza się wykorzystanie instalacji odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem podanych dla terenu w § 5 ust.1 pkt 3;
- 8) zasady obsługi telekomunikacyjnej:
 - a) połączenia telekomunikacyjne z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

- b) w terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych; linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne (dojazdy, dojścia);
- c) przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami; w wypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącą siecią, dopuszcza się jej przebudowę na warunkach podanych przez właściciela sieci;

9) gospodarka odpadami: zgodnie z gminnymi przepisami w tym zakresie.

§ 14. Dla terenu objętego planem ustala się stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 w wysokości 30%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jastarni.

§ 16. Traci moc „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Ceynowy, Portowej i Mickiewicza”, uchwalona uchwałą nr XLV/334/2010 Rady Miasta Jastarni z dnia 16 czerwca 2010 r. (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2010 r. nr 118 poz. 2291) oraz uchwała nr XLIX/376/2010 Rady Miasta Jastarni z dnia 27 października 2010 r. w sprawie sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej w wersji elektronicznej uchwały Rady Miasta Jastarni Nr XLIV/334/2010 z dnia 16.06.2010 r. w sprawie uchwalenia Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Ceynowy, Portowej i Mickiewicza”, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 118 poz. 2291 z dnia 24.09.2010 r. - w granicach objętych niniejszym planem.

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



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Jastarni
Daniel Kohnke

RADCA PRAWNY
Jolanta Majcher-Borkowska

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie Ceynowy, Portowej i Mickiewicza.

Na podstawie art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U z 2018 r. poz.1945 ze zm.) oraz art. 7 ust.1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.), Rada Miejska Jastarni rozstrzyga, co następuje:

- 1) Projekt Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie Ceynowy, Portowej i Mickiewicza wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 3 czerwca 2019 r. do 3 lipca 2019 r. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu i upłynął w dniu 17 lipca 2019 r.
- 2) W okresie udostępnienia projektu Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie Ceynowy, portowej i Mickiewicza wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz w ustalonym terminie składania uwag, w dniu 10 lipca 2019 r. złożono jedno pismo zawierające uwagi i wniosku do projektu planu. Pismem złożonym w dniu 13 listopada 2019 r. złożony wniosek został wycofany.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Jastarni

Daniel Kohnke

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie Ceynowy, Portowej i Mickiewicza.

Na podstawie art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U z 2018 poz.1945 ze zm.) oraz art. 7 ust.1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) Rada Miejska Jastarni rozstrzyga, co następuje:

- 1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.
- 2) Na terenie objętym zmianą planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej zaliczone do zadań własnych gminy.
- 3) Na terenie objętym zmianą planu nie występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Jastarni

Daniel Kohnke

UZASADNIENIE

A. UZASADNIENIE DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIASTA JASTARNI W REJONIE CEYNOWY, PORTOWEJ I MICKIEWICZA.

1. PODSTAWA PRAWNA SPORZĄDZENIA PLANU

Projekt planu sporządza się na podstawie uchwały nr XXXVIII/345/2017 Rady Miejskiej Jastarni z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie Ceynowy, Portowej i Mickiewicza, zmienionej uchwałą nr XLII/404/2018 r. Rady Miejskiej Jastarni z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej w uchwale nr XXXVIII/345/2017 Rady Miejskiej Jastarni z dnia 28 września 2017 r. ,

2. PLAN OBOWIĄZUJĄCY

Opracowanie stanowi zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie Ceynowy, Portowej i Mickiewicza” uchwalonego uchwałą nr XXXIII/335/01, zmienionego uchwałą nr XLV/334/2010 Rady Miasta Jastarni z dnia 16 czerwca 2010 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2010 r. nr 118 poz. 2291).

Teren objęty zmianą planu w obowiązującym planie posiada symbol i przeznaczenie: 14.U - teren zabudowy usługowej, zakres dopuszczalnych usług: hotel. Zmiana planu miała na celu zmianę zasad zagospodarowania terenu i wskaźników zagospodarowania terenu, aby umożliwić rozbudowę istniejącego budynku hotelu i wzbogacenie jego programu rekreacyjno – wypoczynkowego.

3. OPIS ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA

Zmiana planu obejmuje działki o numerach ewidencyjnych: 21/4, 22/2, 23, k.m. 23 obręb Jastarnia, położone przy ul. Portowej 35, w kwartale zabudowy po północnej stronie ul. Mickiewicza i po wschodniej stronie ul. Portowej. Działki stanowią własność osób fizycznych. Powierzchnia terenu wynosi ok. 0,24 ha.

W obrębie terenu znajduje się hotel „Jastarnia” zrealizowany na podstawie ustaleń obowiązującego planu. Budynek jest 4 kondygnacyjny, powierzchnia zabudowy wynosi 23% powierzchni terenu.

Do hotelu doprowadzona jest sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kable elektroenergetyczne.

4. OPIS USTALEŃ PLANU

Dla terenu ustala się funkcje usługowe: **wyłącznie** usługi hotelarskie i usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 80 m² w jednym punkcie handlowym. W terenie dopuszcza się: jeden lub dwa lokale mieszkalne w budynku usług hotelarskich, sieci i budowie infrastruktury technicznej nie związane z użytkowaniem terenu, odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych z wykluczeniem urządzeń napędzanych siłą wiatru.

Dopuszcza się wiaty, altany oraz dojazdy, miejsca postojowe, zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej - w tym nie związanych z użytkowaniem terenu.

W zakresie wskaźników zabudowy i zagospodarowania w odniesieniu do obowiązującego planu wprowadzono następujące zmiany:

- a) zwiększono wskaźnik powierzchni zabudowy z 25% powierzchni działki budowlanej do 35% powierzchni działki budowlanej i wskaźnik intensywności zabudowy do 1,10;
- b) zmniejszono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej z 50% do 30% powierzchni działki budowlanej;
- c) rozszerzono przeznaczenie terenu z „hotel” na „usługi hotelarskie” – to jest dopuszczono oprócz hotelu również pensjonat i dopuszczono usługi handlu do 80 m² w jednym punkcie handlowym;
- d) zmieniono ustalenie dotyczące miejsc postojowych z: 1 mp/pokój gościnny lub pokój hotelowy na: minimum 0,7 mp na jedno mieszkanie; dla usług turystyki minimum 0,7 mp na jedną jednostkę mieszkalną lub na jedną jednostkę apartamentową oraz dodano ustalenie dotyczące miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- e) zmieniono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, ustalając dwie linie zabudowy: dla budynku powyżej 1 kondygnacji i drugą dla części budynku o wysokości 1 kondygnacji;
- f) ustalono iż teren zalicza się do obszaru zabudowy śródmiejskiej.

5. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JASTARNIA

Dla obszaru gminy Jastarnia obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastarni, zatwierdzone uchwałą nr XXXI/193/2005 r. Rady Miasta Jastarni z dnia 28 października 2005 r.

Zgodnie z rysunkiem Studium nr 2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, tereny położone są w Jednostce JASTARNIA, w obrębie strefy funkcjonalnej; tereny wielofunkcyjne z przewagą funkcji mieszkaniowych.

W części opisowej – rozdz. 14.2.1 sformułowano funkcje dla jednostki JASTARNIA:

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

W części opisowej Studium – rozdz. 14.2.4 sformułowano ustalenia dla nowej zabudowy:

- *zasada stosowania wysokości zabudowy - 1,5 do 3 kondygnacji naziemnych,*
- *zasada stosowania powierzchni zabudowanej - wielkość powierzchni zabudowanej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,*
- *zasada stosowania dachów spadzistych,*
- *zasada zachowania istniejących linii zabudowy od strony ulic,*
- *zasada ochrony przed zalaniem wodami morskimi do poziomu +2,5 m n.p.m.,*
- *zasada ochrony przed zalaniem spowodowanym podwyższonymi stanami wód gruntowych do poziomu +1,25 m n.p.m.*

W projekcie zmiany planu uwzględniono większość wymogów w zakresie zagospodarowania terenu i uwarunkowań zawarte w Studium.

W projekcie zmiany planu utrzymano wysokość istniejącego budynku (3 kondygnacje nadziemne i poddasze), który zrealizowano zgodnie z obowiązującym planem; dla rozbudowy budynku ustalono 1 kondygnację nadziemną.

W odniesieniu do zasad ochrony przed zalaniem wodami morskim i spowodowanym podwyższonym stanem wód uwzględniono aktualny stan prawny i faktyczny odnoszący się do obszarów zagrożonych powodzią. W projekcie zmiany planu nie wprowadza się ustaleń dotyczących wymogu wykonania zabezpieczenia przed zalewaniem w wyniku oddziaływania falowania podczas spiętrzeń sztormowych i powodzią morską ponieważ od strony basenu portowego została wykonana opaska betonowa, stanowiąca element zabezpieczeń przeciwpowodziowych.

B. UZASADNIENIE WYNIKAJĄCE Z ART. 15 UST. 1 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2)

Wymagania w zakresie ładu przestrzennego w projekcie planu zostały uwzględnione poprzez ustalenia zawarte w paragrafie 6 uchwały (Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego) oraz w paragrafie 9 uchwały (Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady kształtowania krajobrazu).

Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych wynikających z wykształconych zasad kształtowania przestrzeni tej części miasta.

1.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3)

Cały obszar objęty planem położony jest:

- a) w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy uchwały przyjętej przez Sejmik Samorządowy Województwa Pomorskiego dotyczące parków krajobrazowych na obszarze województwa pomorskiego;
- b) w granicach obszaru Natura 2000 PLH 220032 Zatoka Pucka i Półwysep Helski. W planie przyjęto ustalenia, iż realizacja inwestycji:
 - nie może pogorszyć stanu siedlisk gatunków roślin i zwierząt obszaru oraz wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski PLH 220032,
 - nie może także pogorszyć integralności obszarów Natura 2000 i ich powiązań z innymi obszarami.

Wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zostały uwzględnione poprzez ustalenia zawarte w § 7 uchwały, odnoszące się do ochrony przyrody, powierzchni ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych, klimatu akustycznego, czystości powietrza.

Dla terenu objętego zmianą planu nie mają zastosowania przepisy art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161) – teren objęty planem stanowi użytek klasy Bi.

1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust. 2 pkt 4)

Teren objęty planem położony jest w granicach obszaru objętego wpisem do rejestru zabytków województwa 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. Teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia zespołu zabytkowego - strefie ograniczenia gabarytów zabudowy - wszelkie działania inwestycyjne na obszarze zabytkowym, o których mowa w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków.

1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust. 2 pkt 5)

Wymagania w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych spełniono poprzez wprowadzenie ustaleń:

- dotyczących położenia terenów w pasie ochronnym brzegu morskiego,
- dotyczących położenia terenów w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią raz na 100 oraz na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
- wymogu zapewnienia wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz drogi pożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wymóg zabezpieczenia odpływu wód opadowych i roztopowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną, przed zaleganiem wód opadowych i roztopowych oraz przed ich spływem na tereny sąsiednie,
- zasad ochrony środowiska i wykonywania prac budowlanych w sposób nie powodujący ujemnych skutków dla terenów sąsiednich,
- nakazu przyjęcie do celów grzewczych rozwiązań niskoemisyjnych i ekologicznych,
- wymogu oczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;
- informacji, iż w obszarze objętym planem występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej, której administratorem jest Regionalne Centrum Informatyki Gdynia.

Realizacja ustaleń planu odbywać się będzie zgodnie z przepisami prawnymi powszechnie obowiązującymi odnoszącymi się do kompleksowej ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

Teren objęty planem położony jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - raz na 100 lat, oraz na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% - raz na 500 lat.

W zakresie zasad ochrony przez powodzią wprowadzono ustalenie iż budynki należy zabezpieczyć przed powodzią do rzędnej wody 1%, która wynosi 1,94 m npm.

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

1.5. Wymagania wynikające z walorów ekonomicznych przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6)

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez zbliżenie linii zabudowy do ul. Portowej, zwiększenie wartości wskaźnika zabudowy i zmniejszenie wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonych w obowiązującym planie, co umożliwi rozbudowę istniejącego obiektu zgodnie z wnioskiem inwestora.

W terenie dopuszczono też usługi handlu i dwa mieszkania.

Dla terenu objętego zmianą planu ustalono wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

1.6. Wymagania wynikające z prawa własności (art. 1 ust. 2 pkt 7)

Wymagania powyższe zostały spełnione poprzez zachowanie istniejących funkcji i ich rozszerzenie oraz poprzez ustalenie zwiększenie wartości wskaźnika zabudowy i zmniejszenie wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonych w obowiązującym planie, co umożliwi rozbudowę istniejącego obiektu zgodnie z wnioskiem inwestora.

W odniesieniu do złożonego wniosku do planu, nie został uwzględniony wniosek dotyczący zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy jak na działkach sąsiednich, to jest zbliżenia do linii rozgraniczającej z ul. Portową. Jest to uzasadnione dużą kubaturą budynku (większą niż budynki usytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie) oraz koniecznością stworzenia strefy zieleni i przestrzeni wolnej od zabudowy wzdłuż jednego z głównych ciągów pieszych prowadzących w kierunku morza i w kierunku Zatoki Puckiej.

W planie nie ustala się terenów przeznaczonych na cele publiczne.

1.7. Wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8)

Wymagania zostały uwzględnione poprzez dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej na całym terenie.

1.8. Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9)

Na terenach objętych planem nie występują wymogi wyznaczenia terenów wynikających z potrzeb interesu publicznego.

1.9. Wymagania wynikające z potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13)

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- możliwości realizacji nowej infrastruktury technicznej oraz przebudowy, rozbudowy, likwidacji infrastruktury istniejącej,
- uwzględnienie przy planowaniu sieci wodociągowej przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
- możliwości lokalizacji sieci telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej.

1.10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 pkt 11 i 12).

Realizując procedurę wynikającą z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, Burmistrz Jastarni wykonał następujące działania:

- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz w BIP obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz możliwości składania wniosków do planu,
- zamieścił w prasie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz możliwości składania wniosków do planu,
- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz w BIP obwieszczenie o wyłożeniu projektu zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 3 czerwca 2019 r. do 3 lipca 2019 r. oraz możliwości składania uwag i wniosków do planu do dnia 17 lipca 2019 r.
- zamieścił w prasie ogłoszenia o wyłożeniu projektu zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 3 czerwca 2019 r. do 3 lipca 2019 r. oraz możliwości składania uwag i wniosków do planu do dnia 17 lipca 2019 r.

W okresie udostępnienia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz w ustalonym terminie składania uwag, w dniu 10 lipca 2019 r. złożono jedno pismo zawierające uwagi i wniosku do projektu planu. Pismem złożonym w dniu 13 listopada 2019 r. złożony wniosek został wycofany.

2. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego w ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Sposób uwzględnienia interesu publicznego opisano w pkt.1.8.

Sposób uwzględnienia interesu prywatnego opisano w pkt.1.6.

3. Sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni (art. 1 ust. 4)

3.1. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2).

Teren obsługiwany jest komunikacyjnie przez istniejącą drogę publiczną – ul. Portową. Ulica ta połączona jest z ul. Mickiewicza, przebiegającą w odległości ok. 80 m w kierunku południowym od terenu objętego zmianą planu, wzdłuż której prowadzą linie autobusowe transportu publicznego.

W odległości ok. 290 m od terenu objętego zmianą planu w kierunku północnym przebiega linia kolejowa nr 213, po której prowadzony jest ruch pasażerski, tam też znajduje się przystanek kolejowy Jastarnia.

Linie autobusowe i linia kolejowa zapewniają obsługę publicznym transportem zbiorowym.

3.2. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3).

Teren przylega do drogi publicznej – ul. Portowej, wzdłuż której znajduje się obustronny chodnik, umożliwiający przemieszczanie się pieszych.

Wzdłuż ul. Mickiewicza, przebiegającej w odległości ok. 80 m w kierunku południowym od terenu objętego zmianą planu, prowadzi ścieżka rowerowa.

3.3. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4).

Na obszarze gminy Jastarnia nie wyznaczono granic jednostek osadniczych 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).

Tereny objęte zmianą planu położony jest wśród terenów istniejącej zabudowy, jest to obszar o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

Planowana zabudowa uzupełni istniejącą strukturę funkcjonalno -przestrzenną.

4. Zgodność projektu zmiany planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust.2).

Burmistrz Jastarni ocenił aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sporządził Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wymaganych art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miejska Jastarni podjęła uchwałę nr XXXIII/288/2017 z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Jastarnia. W uchwale tej, w odniesieniu do planów miejscowych stwierdzono, iż zachowują one aktualność. Zalecono też, 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.

Projekt „ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIASTA JASTARNI W REJONIE CEYNOWY, PORTOWEJ I MICKIEWICZA” sporządzony został w związku z wnioskiem właścicieli działek nr 21/4, 22/2, 23, który Burmistrz Jastarni uznał za uzasadniony i zgodny z uwarunkowaniami. Sporządzony projekt zmiany planu jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dla obszaru gminy Jastarnia.

5. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).

Realizacja ustaleń zmiany planu spowoduje wzrost dochodów gminy w związku z podatkiem od zwiększonej powierzchni użytkowej budynku po jego rozbudowie.

Realizacja ustaleń planu nie będzie wymagać realizacji inwestycji publicznych z zakresu infrastruktury technicznej ani drogowej.