

**UCHWAŁA NR XXXVIII/344/2017
RADY MIEJSKIEJ JASTARNI**

z dnia 28 września 2017 r.

w sprawie uchwalenia „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Ceynowy, Portowej i Mickiewicza – zmiana nr 2”

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 2017 poz.1073) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXV/218/2016 Rady Miejskiej Jastarni z dnia 28 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Ceynowy, Portowej i Mickiewicza – zmiana nr 2” Rada Miejska Jastarni uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) stwierdza się, że „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Ceynowy, Portowej i Mickiewicza – zmiana nr 2” nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastarni”, uchwalonego uchwałą nr XXXI/193/2005 r. Rady Miasta Jastarni z dnia 28 października 2005 r.

2. Uchwala się „Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Ceynowy, Portowej i Mickiewicza – zmiana nr 2” uchwalonego uchwałą nr XLV/334/2010 z dnia 16 czerwca 2010 r. Rady Miasta Jastarni w sprawie uchwalenia „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Ceynowy, Portowej i Mickiewicza”, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2010 r. nr 118 poz. 2291, zwaną dalej „planem”.

3. Plan obejmuje:

- 1) teren działek nr 2/42, 2/44, 2/57 k.m.24 obręb Jastarnia, położonych pomiędzy ul. Kościuszki i ulicą ks.W.Kossak – Głowczewskiego, o powierzchni ok. 0,18 ha – granice terenu oznaczono na rysunku planu nr 1 w skali 1 : 500, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) teren działek nr 34/6, 34/9, 34/10 k.m.23 obręb Jastarnia, położonych przy ul.Mickiewicza, o powierzchni ok. 0,07 ha – granice terenu oznaczono na rysunku planu nr 2 w skali 1: 500, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1– rysunek planu nr 1 w skali 1: 500 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastarni;
- 2) załącznik nr 2 – rysunek planu nr 2 w skali 1: 500 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastarni;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu: „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Ceynowy, Portowej i Mickiewicza – zmiana nr 2”;
- 4) załącznik nr 4 – 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 ulic Ceynowy, Portowej i Mickiewicza – zmiana nr 2”.

2. Na rysunku planu nr 1 planu zawarto następujące obowiązujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca terenu;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) strefa ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – strefa ograniczenia gabarytów zabudowy – cały teren objęty planem;
- 5) 1.MU/ZZ - teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej/ obszar szczególnego zagrożenia powodzią, prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 1% - raz na 100 lat oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 0,2% - raz na 500 lat;
- 6) rejon „a” - o szczególnych warunkach zabudowy.

3. Na rysunku planu nr 2 zawarto następujące obowiązujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca terenu;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – strefa ograniczenia gabarytu zabudowy – cały teren objęty planem;
- 5) wjazd na teren z ul.Mickiewicza;
- 6) 2.MU/ZZ - teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej / obszar szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 1% - raz na 100 lat oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 0,2% - raz na 500 lat.

§ 3. 1. Na terenach objętych planem nie występują:

- 1) przestrzenie publiczne;
- 2) tereny górnicze;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Na terenach objętych planem nie zostały wskazane krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego.

3. Na terenach objętych 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 są symetryczne względem płaszczyzny pionowej budynku położoną pod połacią dachu, tj. mają ten sam kąt nachylenia. 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 i przewody wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, deszczowej (odprowadzania wód opadowych i wód roztopowych), ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, teletechniczne, melioracji wodnych, urządzenia wodne, sieci podziemne specjalnego znaczenia, usuwania odpadów itp- definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw wraz ze strefami ochronnymi wymaganymi przepisami odrębnymi oraz budowlami i z budynkami towarzyszącymi związanymi z ich użytkowaniem;
- 3) instalacje odnawialnych źródeł energii: instalacje w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: linia ustalona na rysunku planu, określająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz wiat; okapy, gzymsy mogą przekraczać linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m; balkony, wykusze, loggie, tarasy, ganki, schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami i schodami, pochylnie, rampy, mogą przekraczać linię zabudowy o nie więcej niż 1,3 m; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 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 wiat (po zewnętrznym obrysie elementów nośnych) na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni elementów drugorzędnych np.: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, balkonów, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

7) wskaźnik zabudowy: wskaźnik określający maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy (według definicji podanej w pkt 6) w stosunku do powierzchni działki;

8) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków: w rozumieniu przepisów budowlanych;
- b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: wysokość mierzona od projektowanego poziomu terenu do najwyższego punktu tego obiektu.

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu 1.MU/ZZ (powierzchnia ok. 0,18 ha) - rysunek planu nr 1:

1) teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej; w terenie dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- b) budynków mieszkalno – usługowych z usługami hotelarskimi;
- c) budynków usługowych – wyłącznie hotel, pensjonat; w budynku usługowym dopuszcza się dwa lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej do 200 m² każdy;
- d) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących i dobudowanych do innych budynków;
- e) dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni;
- f) sieci i budowli infrastruktury technicznej – w tym nie związanych z użytkowaniem terenu;

2) zakaz lokalizowania:

- a) 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;
- b) wszelkich instalacji odnawialnych źródeł energii napędzanych siłą wiatru i innych instalacji odnawialnych źródeł o mocy powyżej 40 kW.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu 2.MU/ZZ o powierzchni ok. 0,07 ha (na rysunku planu nr 2):

1) teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej; w terenie dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- b) budynków mieszkalno – usługowych, w których usługi nieuciążliwe mogą zajmować do 50% powierzchni użytkowej budynku;
- c) budynków usługowych z usługami nieuciążliwymi;
- d) usługi nieuciążliwe rozumiane jako usługi, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem, nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym w obrębie zajmowanej działki; w żaden inny znaczący sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących, w szczególności nie przekracza dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi; nie powoduje wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane, nie powoduje powstawania promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska, nie powoduje emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne lub emisji nieprzyjemnych zapachów w ilościach ponadnormatywnych;
- e) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących i dobudowanych do innych budynków;
- f) dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni;
- g) sieci i budowli infrastruktury technicznej – w tym nie związanych z użytkowaniem terenu;

2) zakaz lokalizowania:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego oraz inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej;
- b) wszelkich instalacji odnawialnych źródeł energii napędzanych siłą wiatru i innych instalacji odnawialnych źródeł o mocy powyżej 40 kW;
- c) wszelkich obiektów tymczasowych.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) Ustala się zakaz lokalizowania na dachach i na elewacjach budynków - urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni, wentylatorowni - widocznych z publicznych ulic, placów i parkingów;
- 2) Inne zasady kształtowania ładu przestrzennego zawarto w § 9.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Tereny objęte planem położone są w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego - dla terenów obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów dotyczących parków krajobrazowych na obszarze województwa pomorskiego oraz z ustawy o ochronie przyrody;

2. Tereny objęte planem położone są 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;

5. Dla realizowanych inwestycji i prowadzonej działalności ustala się:

- 1) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej 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 stosować ażurowe elementy;
- 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) w budynkach mieszkalnych położonych w zasięgu uciążliwości ulicy Mickiewicza (drogi wojewódzkiej nr 216) wymagane jest zastosowanie w elewacji materiałów o podwyższonej izolacyjności akustycznej i antywibracyjnej; W pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi położonych w zasięgu uciążliwości ulicy Mickiewicza należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu i wibracji do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 6) 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;

6. Użytkowanie i zagospodarowanie terenów nie może 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. Tereny objęte planem położone są 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. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wszelkie działania inwestycyjne w tych terenach wymagają uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków.

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

1. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) teren 1.MU/ZZ: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu wzdłuż ul. Kościuszki, w odległości 4 m od strony południowo – wschodniej; od linii rozgraniczającej wzdłuż ul. ks.W.Kossak - Główniczewskiego - jak na rysunku planu, od strony północno - wschodniej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) teren 2.MU/ZZ: w odległości 4 m od linii rozgraniczającej terenu wzdłuż ul.Hermann, w odległości 5,50 m od linii rozgraniczającej terenu wzdłuż ul.Mickiewicza - jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) teren 1.MU/ZZ: 35%; maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego, budynku usługowego, budynku mieszkalno – usługowego 300 m²; w rejonie oznaczonym na rysunku planu nr 1 symbolem "a" – o szczególnych warunkach zabudowy, dopuszcza się budynek o maksymalnej powierzchni zabudowy 380 m²;
 - b) teren 2.MU/ZZ: 30%; maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego, budynku usługowego, budynku mieszkalno – usługowego 300 m²;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 1,00;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) teren 1.MU/ZZ: 40%;
 - b) teren 2.MU/ZZ: 40%;
- 5) ustalone w lit b), c), d) parametry nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się parametry dowolne;

2. Forma i gabaryty obiektów:

- 1) realizacja budynków w formie wolno stojącej z dopuszczeniem do budowy budynków gospodarczych i garaży do budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków i trafostacji na granicy działki budowlanej lub w odległości do 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy w terenie 1.MU/ZZ:
 - a) budynki mieszkalne, budynki mieszkalno – usługowe i budynki usługowe:

- wysokość do 12 m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne (ostatnia kondygnacja w poddaszu),
 - w rejonie oznaczonym na rysunku planu nr 1 symbolem "a" – o szczególnych warunkach zabudowy, na budynkach wymienionych w lit.a) dopuszcza się wieżę o wysokości do 14,00 m, maksymalnie cztery kondygnacje;
- b) budynki gospodarcze, garaże: wysokość do 5 m; jedna kondygnacja nadziemna; maksymalna powierzchnia zabudowy 70 m²;
- c) maszty telefonii komórkowej, słupy infrastruktury elektroenergetycznej: wysokość dowolna,
- d) słupy i maszty inne: wysokość do 8 m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy w terenie 2.MU/ZZ:
- a) budynki mieszkalne: parterowe z poddaszem, wysokość do 8,5 m,
- b) budynki mieszkalno – usługowe i usługowe: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne (ostatnia kondygnacja w poddaszu), wysokość do 12 m,
- c) budynki gospodarcze, garaże: wysokość do 5 m; jedna kondygnacja nadziemna; maksymalna powierzchnia zabudowy 70 m²;
- d) maszty telefonii komórkowej, słupy infrastruktury elektroenergetycznej: wysokość dowolna,
- e) słupy i maszty inne: wysokość do 8 m;
- 5) poziom posadowienia parteru:
- a) teren 1.MU/ZZ: maksymalnie 0,30 m nad poziomem terenu przy budynku,
- b) teren 2.MU/ZZ: maksymalnie 0,30 m nad poziomem terenu przy budynku;
- 6) dachy - teren 1.MU/ZZ:
- a) dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 40° do 45°,
- b) w rejonie oznaczonym na rysunku planu nr 1 symbolem „a” - o szczególnych warunkach zabudowy, dopuszcza się dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, dla wieży dopuszcza się dachy dwuspadowe i czterospadowe o kącie nachylenia do 40°,
- c) zakaz realizacji dachów mansardowych,
- d) dopuszcza się okna połaciowe, wystawki i lukarny, łączna długość ścian frontowych wystawek i lukarn nie może być dłuższa niż 40% długości elewacji, nad którą się znajdują; dachy wystawek dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kalenice prostopadłe do kalenicy głównego dachu, lub dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 15°;
- e) budynki gospodarcze, garaże: dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 22° do 45°, lub jednospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 22° do 30°;
- 7) teren 2.MU/ZZ: dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 40° do 45°;
- 8) w terenach objętych planem dopuszcza się realizację jedno poziomowych parkingów podziemnych pod warunkiem posadowienia posadzki parkingu powyżej poziomu wód gruntowych;

3. Elewacje budynków:

- 1) wykończenie elewacji tynkiem, cegłą, drewnem;
- 2) kolorystyka ścian elewacji: tynk w kolorze beżowym, szarym lub białym, drewno w kolorze brązowym, ściana ceglana - cegła ceramiczna czerwona;
- 3) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę i kolor stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział);
- 4) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną lub blacho dachówką w odcieniach koloru: czerwonego, brązowego, szarego;

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

- 1) ustala się następujące wskaźniki miejsc do parkowania:
 - a) minimum 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie,
 - b) dla hoteli, pensjonatów i usług hotelarskich: minimum 1 miejsce do parkowania na 1 pokój gościnny i minimum 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione (nie mniej niż 1 miejsce do parkowania),
 - c) dla innych usług: minimum 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy i minimum 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione (nie mniej niż 1 miejsce do parkowania),
 - 2) dodatkowo: minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc do parkowania wynosi 6-15, 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 objętych inwestycją: 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. Tereny objęte planem położone są w pasie ochronnym brzegu morskiego – na tych terenach obowiązują zakazy określone w przepisach odrębnych. Wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu wymagają uzyskania opinii właściwego terytorialnie organu administracji morskiej.

2. Tereny objęte planem położone są:

- 1) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% - raz na 100 lat, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów prawa wodnego, to jest: zakaz wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi; z ww. zakazów w drodze decyzji, jeśli inwestycja nie utrudni zarządzania ryzykiem powodziowym, może zwolnić dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej;
- 2) na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

3. W terenie 2.MU/ZZ (rysunek planu nr 2) wzdłuż ul. Mickiewicza występuje infrastruktura teletechniczna; projekty inwestycji wzdłuż infrastruktury należy realizować w porozumieniu z Węzłem Teleinformatycznym Gdynia.

4. Na terenach objętych planem należy zapewnić wymaganą ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz drogi pożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Na terenach objętych planem nie wyznacza się obszarów 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 300 m²;
 - 2) szerokość frontu działki: minimum 10 m;
 - 3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°;
 - 4) projekt scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki budowlane wymaga spełnienia wymogów podanych w § 8.

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

1. Dostępność drogowa:

- 1) teren 1.MU/ZZ (rysunek planu nr 1): wjazd na teren z drogi publicznej przyległej do terenu od strony południowej – ul. ks.W.Kossak - Główniczewskiego oraz z ul.Kościuszki;
- 2) teren 2.MU/ZZ (rysunek planu nr 2):
 - wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Mickiewicza - jeden wjazd na teren w miejscu oznaczonym na rysunku planu nr 2,
 - wjazd na teren z ul.ks.Kossak – Główniczewskiego, przez teren publicznego ciągu pieszego – ul.W.Hermann;

2. Zakaz podziału terenów na działki budowlane z dopuszczeniem:

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

3. Na terenach występuje infrastruktura teletechniczna MON, której administratorem jest Zespół Zarządzania Wsparciem Teletechnicznym w Gdyni; projekty inwestycji planowanych w strefie tej infrastruktury należy realizować w uzgodnieniu z administratorem sieci.

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

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

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

- 1) na terenach objętych planem dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i likwidację istniejących;
- 2) w zakresie sieci elektroenergetycznych dodatkowo ustala się:
 - a) istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną przystosować od planowanego zagospodarowania;
 - b) usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci elektroenergetycznych z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci;
- 3) w zakresie sieci telekomunikacyjnych ustala się:
 - a) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń w terenach przeznaczonych pod zabudowę;
 - b) 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;

3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- b) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i z nawierzchni utwardzonych: do gruntu lub do kanalizacji deszczowej,
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych (dojazdów, miejsc do parkowania placów itp): do gruntu lub do kanalizacji deszczowej; przed odprowadzeniem do odbiornika wody należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - dopuszcza się wykorzystanie instalacji odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem podanych dla terenu 1.MU/ZZ w § 5 ust.1 pkt 2 lit b) oraz dla terenu 2.MU/ZZ w § 5 ust.2 pkt 2 lit b);

- e) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- f) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub rozwiązań niskoemisyjnych i ekologicznych;
- g) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej.;
- h) gospodarka odpadami: zgodnie z gminnymi przepisami w tym zakresie.

§ 14. Dla terenów objętych planem ustala się stawki procentowe, na podstawie których 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) w granicach objętych niniejszym planem.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Ceynowy, Portowej i Mickiewicza – zmiana nr 2”

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.Dz.U.2017 poz.1073) Rada Miejska Jastarni rozstrzyga co następuje:

1. Projekt „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Ceynowy, Portowej i Mickiewicza – zmiana nr 2” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 26 czerwca 2017 r. do 24 lipca 2017 r. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu i upłynął w dniu 07 sierpnia 2017 r.

2. W okresie udostępnienia projektu „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Ceynowy, Portowej i Mickiewicza – zmiana nr 2” i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie składania nie złożono uwag ani wniosków do ww. dokumentów.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zapisanych
„Zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Ceynowy, Portowej i Mickiewicza – zmiana nr 2”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz.1073), art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r . poz. 446 ze zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j.

Dz.U. z 2016 r poz. 1870, 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 2016 r. poz. 446) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.
2. Na terenach objętych planem nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej zaliczone do zadań własnych gminy.
3. Na terenach objętych planem nie występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy.

UZASADNIENIE

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna opracowania

Projekt „ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIASTA JASTARNI W REJONIE ULIC CEYNOWY, PORTOWEJ I MICKIEWICZA – ZMIANA NR 2” sporządzony został na podstawie uchwały nr XXV/218/2016 Rady Miasta Jastarni z dnia 28 lipca 2016 r.

2. Położenie terenu

Zmiana planu obejmuje dwa tereny:

- 1) teren nr 1: położony po północnej stronie ul. Ks. W.Kossak - Głowczewskiego i po wschodniej stronie ul. Kościuszki; powierzchnia terenu wynosi ok. 0,18 ha;
- 2) teren nr 2: położony po północnej stronie ul. Mickiewicza (drogi wojewódzkiej nr 216) i po wschodniej stronie ul. W.Hermanna - na odcinku przyległym do terenu ulica stanowi ciąg pieszy; powierzchnia terenu wynosi ok. 0,07 ha.

3. Plan obowiązujący

Opracowanie stanowi zmianę nr 2 „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie ulic Ceynowy, Portowej i Mickiewicza”, uchwalonego 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).

Tereny objęte zmianą planu w obowiązującym planie posiadają następujące przeznaczenie:

1) Teren nr 1. W obowiązującym planie jest to teren o symbolu 12.MU. Dla terenu ustalono przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zakres dopuszczalnych usług – pensjonaty, dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkaniowej w istniejących budynkach, dla nowych budynków pensjonatowych dopuszcza się funkcję mieszkaniową w ilości 1 mieszkanie dla właściciela do 200 m² pow. użytkowej w 1 budynku, dopuszcza się 100 % powierzchni użytkowej usług w budynku. Zaleca się wprowadzenie usług w pierzei ul. Kościuszki (główny ciąg usługowo – spacerowy wyróżniony w Studium).

Wskaźniki zabudowy:

- maksymalna pow. zabudowy w stosunku do pow. terenu inwestycji: 25%, nie więcej niż 300 m² pow. zabudowy jednego budynku,
- minimalny procent pow. biologicznie czynnej: 50%,
- wysokość zabudowy do 12 m, do trzech kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
- kąt nachylenia połaci dachowych 40° – 45° o

Dostępność drogowa z ul. ks.W.Kossak- Głowczewskiego (23.KDD), Kościuszki (27.KDX) i Rybackiej (8.KDX).

2) Teren nr 2. W obowiązującym planie jest to teren 5.MNU. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami; dopuszczalny zakres usług – usługi nieuciążliwe. Dla nowych budynków dopuszcza się funkcję mieszkaniową jednorodziną i funkcję usługową do 50% powierzchni użytkowej.

Wskaźniki zabudowy:

- maksymalna pow. zabudowy w stosunku do pow. terenu inwestycji: 30%,
- minimalny procent pow. biologicznie czynnej: 50%,
- wysokość zabudowy do 8,5 m, budynki parterowe z poddaszem, kąt nachylenia połaci dachowych 40° – 45° ; w ustaleniach zawartych w § 7 dopuszczono dla działek wzdłuż ul. Portowej i Mickiewicza wysokość zabudowy do 12 m (budynki trzykondygnacyjne w tym poddasze), dach symetryczny o kącie nachylenia 40° – 45° .

Dostępność drogowa: z ul.ks.W. Kossak - Głowczewskiego (22.KDD), do działki przy ul.Mickiewicza 30 dopuszcza się dojazd z ul.Mickiewicza (21.KDG), do działek 34/1 i 34/2 dopuszcza się dojazd z ul. W.Kossak Głowczewskiego przez teren 34.KX.

Działka nr 34/10 położona jest w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 21.KDG o przeznaczeniu: odcinek publicznej drogi klasy głównej – ul.Mickiewicza, w ciągu drogi wojewódzkiej nr216. Szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

4. Cel sporządzenia zmiany planu

Celem zmiany planu jest:

- 1) dla terenu nr 1 - zmiana ustaleń w zakresie kąta nachylenia dachu, wykreślenie zapisu dotyczącego maksymalnej powierzchni jednego budynku do 300 m² lub ustalenie parametrów zabudowy zgodnie ze zrealizowanym budynkiem.
- 2) dla terenu nr 2 - dopuszczenie wjazdu na teren z ul.Mickiewicza – zgodnie ze stanem istniejącym.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenu

Teren 1. Teren obejmuje działki nr 2/41, 2/42, 2/44 które stanowią własność prywatną. W terenie znajduje się budynek zrealizowany na podstawie Decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 3 września 2001 r. Z uwagi na dokonane odstępstwa od Decyzji o warunkach zabudowy z dnia 13 października 2000 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Jastarni, decyzja o pozwoleniu na budowę została unieważniona Decyzją Wojewody Pomorskiego z dnia 4 czerwca 2014 r. , podtrzymaną Decyzją Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 6 listopada 2014 r. oraz Wyrokiem WSA w Warszawie z dnia 24 września 2015 r. Na działkach nr 2/41, 2/42, 2/44 znajduje się budynek mieszkalny z funkcją letniskową, o powierzchni zabudowy 376 m², co stanowi 20,6% powierzchni terenu objętego inwestycją. Budynek przykryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połąci 35 o i posiada dominantę przykrytą dachem czterospadowym. Wjazd na działkę następuje z ul.Kościuszki.

Teren nr 2. Teren obejmuje działki nr 34/6, 34/9, które stanowią własność prywatną (nabyte od Gminy Miasta Jastarni) oraz działkę nr 34/10, stanowiącą własność Gminy Miasta Jastarni. Teren jest niezabudowany. Dla działek 34/6, 34/9 Starostwo Powiatowe w Pucku wydało decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego (decyzja nr AB/MA-6740/1/17/J z dnia 05.01.2017 r.). Przez teren przechodzą sieci telekomunikacyjne, sieci wojskowej infrastruktury teletechnicznej, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Na działkę prowadzi zjazd z ul.Mickiewicza (drogi wojewódzkiej nr 216).

6. Ustalenia zmiany planu

Teren 1.MU/ZZ.

Dla terenu ustala się funkcje: teren zabudowy jednorodzinnej z usługami; dopuszcza się lokalizację: budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno – usługowych: wyłącznie usługi hotelarskie, budynków usługowych - hotel, pensjonat; w budynku usługowym dopuszcza się 2 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej do 200 m² każdy, budynków gospodarczych i garaży, dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni, sieci i budowli infrastruktury technicznej - w tym nie związanych z użytkowaniem terenu.

Teren 2.MU/ZZ.

Dla terenu ustala się funkcje: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami; dopuszcza się lokalizację: budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno – usługowych, w których usługi nieuciążliwe mogą zajmować do 50% powierzchni użytkowej budynku, budynków usługowych z usługami nieuciążliwymi, usług nieuciążliwych, budynków gospodarczych i garaży, dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni, sieci i budowli infrastruktury technicznej - w tym nie związanych z użytkowaniem terenu.

W obu terenach ustala się zakaz lokalizowania: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego oraz inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej oraz instalacji odnawialnych źródeł energii napędzanych siłą wiatru i innych instalacji odnawialnych źródeł o mocy powyżej 40 kW.

Ustalone funkcje i zasady zagospodarowania pozwalają na unormowanie stanu formalno – prawnego w terenie 1.MU/ZZ i dokończenie realizacji budynku oraz na zabudowę działki na terenie 2.MU/ZZ z dojazdem z ul.Mickiewicza, w miejscu wykonanego wjazdu na teren.

Parametry zabudowy w terenie 2.MU/ZZ ustalono w oparciu o formy i charakter zabudowy istniejącej wzdłuż ul.Mickiewicza, gdzie przeważa zabudowa o wysokości 3 kondygnacji (w tym poddasze) oraz usta-

lenia zawarte w obowiązującym planie w dziale „Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej”.

7. Zgodność ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastarni.

Dla obszaru gminy Jastarnia obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastarni, zatwierdzone uchwałą nr XXXI/193/2005r. 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.*

- *obowiązuje zasada zachowania istniejącego, historycznego systemu przejść pieszych i charakteru zabudowy, drobnej skali budynków nawiązującej do miejscowej tradycji.*

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 – ze względu na skomplikowaną sytuację istniejącego podziału i zagospodarowania większości działek 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 wymogi w zakresie zagospodarowania terenu i uwarunkowań zawarte w Studium, w odniesieniu do zasad ochrony przed zalaniem wodami morskimi i spowodowanym podwyższonym stanem wód uwzględniono aktualny stan prawny i faktyczny odnoszący się do obszarów zagrożonych powodzią.

II. UZASADNIENIE WYNIKAJĄCE Z ART. 15 UST. 1 – 3 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R.O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 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:

- maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy i wskaźników zabudowy, podanych w § 9 uchwały, maksymalnej powierzchni zabudowy do 35%, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 40%,
- form budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych podanych w § 9 uchwały;
- form budynków gospodarczych i garaży podanych w § 9 uchwały.

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

Wymagania zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

a) zakaz:

- lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego oraz inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej;
- lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii napędzanych siłą wiatru i innych instalacji odnawialnych

źródeł o mocy powyżej 40 kW;

b) nakaz:

- respektowania wymogów wynikających z położenia terenów w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach obszaru Natura 2000 PLH 220032 „Zatoka Pucka i Półwysep Helski”;
- zapewnienia przy realizacji ustaleń planu ochrony 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;

c) wymogi:

- zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej 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;
 - 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;
 - stosowanie ażurowych elementów nawierzchni utwardzonych dla dojazdów i miejsc postojowych;
 - poprzedzenie realizacji obiektów kubaturowych 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;
 - zastosowanie w elewacjach budynków mieszkalnych położonych w zasięgu uciążliwości ulicy Mickiewicza (droga wojewódzka nr 216) materiałów o podwyższonej izolacyjności akustycznej i antywibracyjnej;
 - zastosowanie w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi położonych w zasięgu uciążliwości ulicy Mickiewicza (droga wojewódzka nr 216), środków technicznych doprowadzających poziom hałasu i wibracji do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
 - wymóg zabezpieczenia odpływu wód opadowych i roztopowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych i przed ich wpływem na tereny sąsiednie;
- d) ustalenie zasad użytkowanie i zagospodarowanie terenu.

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

Tereny objęte planem położone są 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. Tereny znajdują 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 lat;
- wymogu zapewnienia wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz drogi pożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- ograniczenia wykonywanie budowlanych prac ziemnych do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dojazdów do nich oraz realizacji obiektów infrastruktury technicznej; ustala się nakaz zebrania wierzchniej warstwy grunty w celu jego późniejszego wykorzystania do celów porządkowych po zakończeniu realizacji planowanych przedsięwzięć;

- wymogu zabezpieczenie odpływu wód opadowych i roztopowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych i przed spływem na tereny sąsiednie;
- nakaz: przyjęcie do celów grzewczych rozwiązań niskoemisyjnych i ekologicznych, oraz oczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych odprowadzanych do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;

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.

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

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie możliwości realizacji w obszarze objętym planem:

- w terenie 1.MU/ZZ: funkcji mieszkaniowych i funkcji usługowych: hoteli i pensjonatów,
- w terenie 2.MU/ZZ: funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych.

Dla obu terenów ustalono wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Zmiana planu dla terenu 2.MU/ZZ włącza w teren przeznaczony pod zabudowę działkę nr 34/10, która w obowiązującym planie włączona została w linie rozgraniczające drogi – ul.Mickiewicza a nie jest wykorzystywana na ten cel.

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

Wymagania powyższe zostały uwzględnione poprzez zachowanie funkcji ustalonych w obowiązującym planie i poprzez zmianę ustaleń w zakresie form zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zwiększających możliwości zainwestowania.

W planie nie ustala się przebiegu nowych dróg publicznych ani dróg wewnętrznych.

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

Wymagania powyższe zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie do ustaleń planu uwagi zawartej w treści wniosku Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Gdańsku, zawierającej informację o występowaniu infrastruktury teletechnicznej i wymogu realizacji inwestycji w strefie jej występowania z Węzłem Teleinformatycznym Gdynia.

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 w terenach objętych zmianą planu:

- możliwości realizacji nowej infrastruktury technicznej oraz przebudowy, rozbudowy, likwidacji infrastruktury istniejącej,
- uwzględnienie przy planowaniu sieci wodociągowej przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
- możliwości lokalizacji we wszystkich terenach 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Jastarni wykonał następujące działania:

- opublikowanie w dniu 27.09.2016 r. na Tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz www.bip.jastarnia.pl/dokumenty ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu i możliwości składania wniosków do zmiany planu do dnia 31.10.2016 r.

- zamieszczenia w prasie – Dziennik Bałtycki z ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu możliwości składania wniosków do zmiany planu,
- opublikowanie r. na Tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz w prasie – Dziennik Bałtycki na stronie internetowej www.bip.jastarnia.pl/dokumenty ogłoszenia o przystąpieniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.

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

Przy ustaleniu sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu brano pod uwagę interes publiczny i prywatny.

Przeprowadzając w trakcie sporządzenia projektu planu analizy istniejącego zagospodarowania terenu, środowiskowe, społeczne i ekonomiczne, wykazano iż dla terenów należy podtrzymać ustalone w obowiązującym planie funkcje oraz iż dopuszczenie zwiększenia wysokości zabudowy i zmiana wskaźników zabudowy nie wpłynie negatywnie na krajobraz i przyległe do terenów przestrzenie publiczne.

W obrębie terenów nie występuje potrzeba wyznaczenia terenów publicznych.

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.)

Tereny przylegają do drogi publicznej – ul.Mickiewicza, która prowadzi publiczny transport drogowy.

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

Tereny przylegają do drogi publicznej – ul.Mickiewicza, wzdłuż której 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 położone są wśród terenów istniejącej zabudowy.

Planowana zabudowa uzupełni istniejącą strukturę funkcjonalno -przestrzenną.

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

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

Rada Miejska w 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, 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 ULIC CEYNOWY, PORTOWEJ I MICKIEWICZA – ZMIANA NR 2” sporządzony został w związku z wnioskami właścicieli działek, które Burmistrz Jastarni uznał za uzasadnione i zgodne 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 gruntów i budynków, na których powstanie nowa zabudowa,
- sprzedażą działki nr 34/10 stanowiącej własność Gminy Jastarnia.

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