

**UCHWAŁA NR XI/103/2019  
RADY MIEJSKIEJ JASTARNI**

**z dnia 25 lipca 2019 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie wschodniej części ulicy Mickiewicza.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr L/416/2014 Rady Miasta Jastarni z dnia 20 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie wschodniej części ulicy Mickiewicza, po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastarni przyjętego uchwałą Nr XXXI/193/2005 Rady Miasta Jastarni z dnia 28 października 2005 r., Rada Miejska Jastarni uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie wschodniej części ulicy Mickiewicza, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastarni;
- 2) Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) Załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) teren - część obszaru objętego planem, wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem terenu: oznaczeniem cyfrowym i oznaczeniem literowym;
- 2) działka - działka gruntu lub działka budowlana w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) przeznaczenie terenu - rodzaj dopuszczonej funkcji i form użytkowania na danym terenie:
  - a) przeznaczenie podstawowe - przeznaczenie, które dominuje na danym terenie;
  - b) przeznaczenie uzupełniające - przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu:
    - może obejmować przeznaczenie związane funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym (przeznaczenie towarzyszące) oraz przeznaczenie niezwiązane funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym, lecz niewchodzące z nim w kolizję (przeznaczenie dopuszczalne),
    - lokalizacja obiektów i urządzeń przeznaczenia uzupełniającego, nie może w żaden sposób ograniczać funkcjonowania przeznaczenia podstawowego,
    - obowiązujące dla przeznaczenia uzupełniającego ewentualne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w parametrach zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, określono w ustaleniach dla terenów;
- 4) zabudowa główna - zabudowa przeznaczona do realizacji głównych funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym dla danego terenu (np. budynek usługowy na terenach usług);
- 5) zabudowa towarzysząca - zabudowa przeznaczona do realizacji funkcji służących do obsługi przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego dla danego terenu (np. budynek magazynowy, budynek gospodarczy, garaż, budynek infrastruktury technicznej, socjalnej, administracyjnej na terenach usług);

- 6) zabudowa mieszkaniowa - budynek lub zespół budynków zawierający mieszkania wraz z obiektami towarzyszącymi funkcji mieszkaniowej;
- 7) linie rozgraniczające - określone w ustaleniach planu (w tym na rysunku planu) granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy - linie wyznaczone na danym terenie, których nie może przekroczyć: żadna krawędź zewnętrzna nadziemnych ścian budynków; linie te nie dotyczą: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków;
- 9) udział powierzchni zabudowy - dopuszczony w planie procentowy udział sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków, składających się na zabudowę działki lub terenu objętego wspólnym zagospodarowaniem, w powierzchni działki lub terenu;
- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej - dopuszczony w planie procentowy udział sumy powierzchni terenów biologicznie czynnych składających się na zagospodarowanie działki lub terenu objętego wspólnym zagospodarowaniem, w powierzchni działki lub terenu;
- 11) intensywność zabudowy - dopuszczony w planie stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków, składających się na zabudowę działki lub terenu objętego wspólnym zagospodarowaniem, do powierzchni działki lub terenu;
- 12) rodzaj dachu - określenie dotyczy głównych połaci dachowych; nie dotyczy lukarn, daszków, zadaszeń ryzalitów, naczółków, itp.;
- 13) miejsca postojowe - miejsca postojowe pojazdów urządzone w formie placów parkingowych, pasów lub zatok postojowych wzdłuż dróg i/lub stanowisk postojowych w garażu;
- 14) usługi nieuciążliwe - usługi, które nie stanowią budynków lub ich części przeznaczonych dla realizacji przedsięwzięć wyszczególnionych w przepisach odrębnych jako mogących znacząco oddziaływać na środowisko (środowisko rozumiane również jako oddziaływanie na zdrowie ludzi) oraz jednocześnie nie powodujące uciążliwego oddziaływania dla środowiska mieszkaniowego;
- 15) sieci infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć podziemne, naziemne i nadziemne budowle i urządzenia budowlane składające się na obiekty liniowe, związane z przesyłaniem wody, ścieków, wód opadowych, ciepła, gazu, energii elektrycznej, sieci teleinformatyczne i radiowe;
- 16) infrastruktura telekomunikacyjna nieuciążliwa - obiekty i urządzenia telekomunikacyjne z wyłączeniem antenowych wież, masztów i konstrukcji wsporczych (w tym infrastruktura telekomunikacyjna określona w przepisach odrębnych jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu);
- 17) infrastruktura sportowa i rekreacyjna - obiekty oraz urządzenia niezbędne dla wykorzystania terenu na cele wypoczynku i rozrywki osób przebywających na danym terenie, stanowiące obiekty małej architektury i obiekty budowlane nie będące budynkami, takie jak: obiekty architektury ogrodowej, obiekty użytkowe służące rekreacji, place gier i zabaw, pomosty, przejścia i place dla pieszych, budowle sportowe - boiska do gier sportowych, uniwersalne place do gier, ścianki wspinaczkowe, parki linowe itp.;
- 18) ilekroć w uchwale mowa jest o stanie istniejącym - należy przez to rozumieć stan zgodny ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały; za stan istniejący uznaje się również stan projektowany wg obowiązujących decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę:
  - a) dopuszczalne zachowanie, dalsze użytkowanie, utrzymanie i konserwacja istniejącej zabudowy oraz obiektów i urządzeń zagospodarowania terenu, które zostały zlokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ich remont, przebudowa, odbudowa i rozbudowa;
  - b) w przypadku przebudowy i rozbudowy obowiązują wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone w planie dla zabudowy istniejącej;
  - c) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone w planie dla zabudowy istniejącej dotyczą również zakresu związanego z realizacją częściowo nowych elementów budynku wchodzących w zakres przebudowy i rozbudowy;
- 19) ilekroć w uchwale mowa jest o ilości pokoi gościnnych - należy przez to rozumieć jeden pokój gościnny jak również pojedynczą jednostkę mieszkalną w obiektach hotelarskich, określaną tak w przepisach odrębnych, bez względu na liczbę miejsc noclegowych.

**§ 2. 1. W planie określa się:**

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
  - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
  - 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
  - 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
  - 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 14) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 15) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 16) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego;
  - 17) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
  - 18) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
  - 19) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 20) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
  - 21) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych - ze względu na brak takich terenów;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych - ze względu na brak takich obszarów w rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów dotyczących ochrony środowiska w zakresie ruchów masowych ziemi.

**§ 3. 1. Plan obejmuje obszar, którego granice określono na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 1.**

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych:
  - a) tereny zamknięte w granicach obszaru kolejowego,
  - b) strefa ochronna terenów zamkniętych;
- 3) granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) cały obszar planu w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski PLH220032,
  - b) cały obszar planu w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego,
  - c) pomnik przyrody projektowany,
  - d) granice portu morskiego w Jastarni,
  - e) cały obszar planu z wyłączeniem pasa technicznego w granicach nabrzeżnego pasa ochronnego,
  - f) granice nabrzeżnego pasa technicznego,

- g) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu:
  - a) cały obszar planu w granicach strefy konserwatorskiej „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
  - b) obszar w granicach strefy konserwatorskiej „E” ochrony ekspozycji,
  - c) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) symbole terenów o różnym przeznaczeniu;
- 7) linie zabudowy i elementy zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) trasy głównych ciągów pieszych,
  - c) trasy głównych ciągów pieszo-rowerowych,
  - d) regionalna trasa rowerowa.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) administracja – należy przez to rozumieć obiekty służące działalności administracji rządowej i samorządowej;
- 2) usługi oświatowo-wychowawcze – należy przez to rozumieć obiekty służące działalności związanej z oświatą i wychowaniem, w tym ośrodki szkoleniowe, zielone szkoły;
- 3) usługi kultury – należy przez to rozumieć obiekty służące działalności związanej z upowszechnianiem kultury, w tym kluby tematyczne, muzea, skanseny, galerie sztuki, wystawy i ekspozycje;
- 4) usługi zdrowia – należy przez to rozumieć obiekty służące działalności związanej z opieką medyczną, w tym gabinety lekarskie, pracownie medyczne, przychodnie, sanatoria, z wyłączeniem szpitali;
- 5) usługi turystyki – należy przez to rozumieć obiekty służące działalności związanej z obsługą ruchu turystycznego, w tym związane z udzielaniem noclegów;
- 6) usługi sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty służące działalności związanej z usługami sportu i rekreacji, w tym hale sportowe, boiska, baseny, siłownie, łaźnie i sauny, z wyłączeniem stadionów;
- 7) usługi gastronomii i rozrywki – należy przez to rozumieć obiekty służące działalności związanej zżywieniem i obsługą gastronomiczną, w tym restauracje, stołówki, bary, kawiarnie oraz obiekty rozrywki, w tym kluby, puby, kręgielnie, punkty gier losowych, z wyłączeniem dyskotek, kasyn;
- 8) produkcja drobna — należy przez to rozumieć niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej;
- 9) obsługa gospodarki leśnej – należy przez to rozumieć obiekty związane z gospodarką leśną;
- 10) lasy;
- 11) zieleni urządzona – należy przez to rozumieć zieleni urządzoną w zespoły zieleni niskiej i wysokiej, w tym parki, zieleńce, skwery;
- 12) zieleni nieurządzona — należy przez to rozumieć roślinność naturalnie rosnącą na gruncie rodzimym lub antropogenicznym;
- 13) droga – należy przez z to rozumieć drogi publiczne;
- 14) ciąg pieszo-jezdny — należy przez to rozumieć ciąg komunikacyjny, stanowiący dojście i dojazd do działek budowlanych, na którym ruch kołowy i pieszy odbywa się równocześnie;
- 15) ciąg pieszy – należy przez to rozumieć wyodrębnioną przestrzeń w formie ciągu komunikacyjnego, przeznaczoną dla ruchu pieszego, łączącą tereny lub obiekty hierarchicznie ważne;
- 16) komunikacja kolejowa – należy przez to rozumieć infrastrukturę kolejową związaną z ruchem kolejowym i wykonywaniem przewozów kolejowych, w tym tory i bocznice kolejowe;
- 17) infrastruktura techniczna - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z ujmowaniem, magazynowaniem i dostarczaniem wody; odbiorem i oczyszczaniem ścieków, produkcją i dostarczaniem ciepła, dostarczaniem i magazynowaniem gazu, produkcją i dostarczaniem energii elektrycznej, obiekty i urządzenia telekomunikacyjne, teleinformatyczne

- i radiowe oraz obiekty i urządzenia związane z odzyskiem, unieszkodliwianiem, magazynowaniem i składowaniem odpadów;
- 18) infrastruktura telekomunikacyjna - obiekty i urządzenia teleinformatyczne i radiowe; w tym sieci infrastruktury telekomunikacyjnej oraz antenowe wieże, maszty i konstrukcje wsporcze;
  - 19) ochrona przeciwpowodziowa - należy przez to rozumieć budowle służące ochronie przeciwpowodziowej oraz regulacji wód (np. wały przeciwpowodziowe, systemy odwadniające, systemy ochrony brzegów).
2. Na każdym terenie, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na danym terenie, w tym obiekty infrastruktury technicznej (w tym sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, stacje transformatorowe 15/0,4 kV) i infrastruktury komunikacyjnej (w tym dojścia, dojazdy, miejsca postojowe).

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

#### **§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) w granicach własnych działki budowlanej lub terenu objętego wspólnym zagospodarowaniem obowiązuje spójny architektonicznie charakter zabudowy oraz elementów zagospodarowania terenu (w tym obiektów małej architektury i elementów ogrodzenia);
- 2) szczegółowe warunki kształtowania zabudowy głównej określono w ustaleniach dla terenów;
- 3) realizacja zabudowy towarzyszącej (w tym budynków garażowych i gospodarczych) dopuszczalna z zastosowaniem jednorodnej formy architektonicznej oraz jednakowych materiałów budowlanych i kolorystyki jak w zabudowie głównej;
- 4) ustalenia pkt 1 nie dotyczą budowli, których lokalizację dopuszczono w ustaleniach dla terenów;
- 5) ustalenia pkt 1 nie dotyczą obiektów tymczasowych;
- 6) kolorystyka zabudowy i wykończenie elewacji budynków:
  - a) w elewacjach budynków należy stosować kolor i fakturę naturalnych materiałów budowlanych (takich jak np. drewno, kamień, beton, cegła),
  - b) w przypadku dachów spadowych należy stosować tradycyjne naturalne kolory pokrycia (dachówka ceramiczna, gont, strzecha),
  - c) w przypadku dachów płaskich nie ustala się wymagań dotyczących kolorystyki;
- 7) ogrodzenia:
  - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń na terenie ZP, ZR, ZL, PL (dopuszczalne wewnętrzne wygradzenia terenów w formie luźno formowanej zieleni średnio-wysokiej o wysokości do 1 m np. żywopłotem),
  - b) na pozostałych terenach (1UT, 2UT, UK) obowiązują ogrodzenia ażurowe:
    - minimalna odległość dolnej krawędzi ogrodzenia od poziomu terenu: 15 cm,
    - łączna powierzchnia prześwitów: co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia,
    - maksymalna wysokość od strony dróg i innych terenów publicznie dostępnych: do 1,50 m,
    - z zastosowaniem materiałów takich jak drewno, metal oraz kamienia lub cegły (dla elementów murowanych),
  - c) ustalenia pkt 7 lit b nie dotyczą istniejących w dniu wejścia niniejszej uchwały w życie ogrodzeń i ich remontu (obowiązują w przypadku przebudowy i odbudowy),
  - d) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych,
  - e) dopuszcza się wykonanie ogrodzeń w formie żywopłotu;
- 8) nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów, w tym w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy;
- 9) zasady lokalizacji reklam:
  - a) zakaz sytuowania reklam i szyldów na ogrodzeniach,
  - b) zakaz stosowanie oświetlenia pulsacyjnego, szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia (m. in. ekrany plazmowe, monitory LCD i ekrany LED),

- c) na terenach ZP, ZR, ZL, PL obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wolnostojących i tablic informacyjnych;
  - d) na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących i tablic informacyjnych o powierzchni do 3 m<sup>2</sup>;
- 10) dla wolnostojących budynków (np. garażowych, gospodarczych, magazynowych itp.) towarzyszących zabudowie głównej dopuszczalnej na danym terenie, obowiązują następujące ustalenia:
- a) powierzchnia zabudowy budynków garażowych i gospodarczych na wydzielonej działce budowlanej: nie więcej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość budynków: nie więcej niż 7 m,
  - c) szerokość elewacji: nie więcej niż 9 m,
  - d) dachy dwuspadowe:
    - dach symetryczny w przekroju poprzecznym,
    - kąt pochylenia połaci dachowych: 18 - 45 stopni,
    - układ połaci dachowych do kalenicy dachu zabudowy głównej: równoległy lub prostopadły,
    - pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówko-podobny,
  - e) dopuszczalne dachy płaskie:
    - geometria dachów: nie określa się,
    - pokrycie dachów: nie określa się;
- 11) dla tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, których lokalizację dopuszczono w ustaleniach dla terenów, obowiązują następujące ustalenia:
- a) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub w zabudowie zwartej;
  - b) realizacja tymczasowych obiektów handlowo-usługowych dopuszczalna z zastosowaniem jednorodnej formy architektonicznej oraz jednakowych materiałów budowlanych i kolorystyki w zespole obiektów objętym wspólnym zagospodarowaniem,
  - c) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu wolnostojącego: nie więcej niż 25 m<sup>2</sup>,
  - d) powierzchnia zabudowy pojedynczego zespołu obiektów w zabudowie zwartej: nie więcej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - e) wysokość budynków: nie więcej niż 7 m,
  - f) rodzaj dachu: nie określa się.

#### § 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania środowiska oraz ochrony przyrody:

- 1) zakaz lokalizowania funkcji wyszczególnionych w przepisach jako obiekty i przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji elementów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej;
- 2) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności prowadzonej w związku z zapisanym w planie przeznaczeniem winien być ograniczony do granic działki lub terenu objętego wspólnym zagospodarowaniem, a znajdujące się na nim pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 3) wykonywanie budowlanych prac ziemnych należy ograniczyć do terenu lokalizacji inwestycji;
- 4) planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo - wodnego, w tym wody opadowe z nawierzchni utwardzonych, zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi winny być podczyszczone przed odprowadzeniem do odbiornika;
- 5) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone na rysunku planu symbolami IUT, 2UT i US zalicza się do terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- 6) obowiązują wymagania wynikające z położenia obszaru objętego planem w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski PLH220032, dla którego obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody - zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami:

- a) znacząco wpływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000,
- b) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000,
- c) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami;
- 7) obowiązują wymagania wynikające z położenia obszaru objętego planem w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy uchwały nr 142/VIII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego (Dz. U. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1457) - zabrania się realizacji zapisów planu w sposób mogący stać się przyczyną:
  - a) zmiany rzeźby terenu, z wyjątkiem prac dotyczących zabezpieczenia przeciwpowodziowego, o którym mowa w § 11 pkt 4,
  - b) zmiany stosunków wodnych na terenie objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 8) w granicach terenu ZL.U występuje drzewo projektowane do objęcia ochroną jako pomnik przyrody: klon zwyczajny (oznaczony orientacyjnie na rysunku planu), dla którego, do czasu uznania jako formy ochrony przyrody w trybie właściwych przepisów:
  - a) wyznacza się utworzenie 15-metrowej strefy ochronnej wokół pnia drzewa (z tym, że nie mniejszej niż promień korony dojrzałego drzewa danego gatunku), w której nie można zmieniać warunków siedliskowych, lokalizować zabudowy i zanieczyszczać terenu,
  - b) przy wykonywaniu zabiegów sanitarnych, cięć leczniczych oraz zabiegów związanych z bezpieczeństwem ludzi, obowiązuje współdziałanie z organem właściwym do spraw ochrony przyrody,
  - c) dla wszystkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych robót ziemnych, w tym ewentualnych prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w sąsiedztwie projektowanego pomnika przyrody, ustala się obowiązek współdziałania inwestora w zakresie zamierzeń inwestycyjnych z organem właściwym do spraw ochrony przyrody;
- 9) obowiązują wymagania dotyczące obowiązku zapewnienia ochrony dziko rosnących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody; realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych;
- 10) do kształtowania zieleni na terenie objętym planem, w szczególności o funkcji stabilizującej wydmy, należy używać tylko roślin gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 11) wynikające z potrzeb ochrony środowiska nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia zagospodarowania poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, uwzględniono w ustaleniach dla terenów.

**§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu, wynikające z położenia obszaru objętego planem w granicach Obszaru priorytetowego dla ochrony i kształtowania krajobrazu XXXVIII.**

**Mierzei Helskiej:**

- 1) ocena krajobrazu pod względem wartości kulturowych, przyrodniczych i wizualnych: bardzo wysoka, wynikająca głównie z występowania elementów ekspozycji i kompozycji wizualnej oraz punktowych i małoobszarowych elementów kulturowych,
- 2) zagrożenia krajobrazu: zainwestowanie rekreacyjne obszaru mierzei; transformacja użytków zielonych,
- 3) priorytet w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu: średni – ograniczenie zasięgu i intensywności oddziaływania czynników degradujących, a w niektórych sytuacjach poddanie krajobrazu ochronie o charakterze konserwatorskim;
- 4) ochrona ekspozycji bądź poprawa wyeksponowania sylwety panoramicznej miejscowości Jastarnia z wodnej platformy widokowej Zatoki Puckiej (m.in. przez zachowanie naturalnych i antropogenicznych walorów krajobrazowych, zapewnienie warunków kontynuacji aktywności typowej dla lokalnego krajobrazu i stanowiącej o jego urodzie - np. rybactwa, żeglarstwa) poprzez wyznaczenie w planie strefy konserwatorskiej „K” ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 8 pkt 1 i 2;

- 5) zachowanie przedpola ekspozycyjnego wzdłuż ciągu widokowego Chałupy – Jurata, umożliwiającego obserwację z drogi wojewódzkiej nr 216 wód Zatoki Puckiej i jej brzegów, poprzez wyznaczenie w planie strefy konserwatorskiej „E” ochrony ekspozycji, o której mowa w § 8 pkt 3 i 4.

**§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego:**

- 1) dla obszaru objętego planem ustala się strefę konserwatorską „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) w granicach strefy konserwatorskiej „K” obowiązuje:
  - a) zakaz wprowadzania wysokościowych elementów – dominant technicznych (linie przesyłowe wysokiego napięcia, maszty telefonii komórkowej i siłownie wiatrowe);
  - b) ochrona i kontynuacja tradycyjnej skali i formy podziałów geodezyjnych:
    - charakterystycznych układów przestrzennych naturalnej zabudowy organicznej z nieregularną siatką piaszczystych uliczek wygospodarowanych z poszczególnych działek dzięki dobrowolnej zgodzie ich właścicieli,
  - c) zachowanie i kontynuowanie specyficznych elementów historycznej struktury przestrzennej zabudowy:
    - zasady zabudowy wolnostojącej wśród zieleni,
    - istniejącego, historycznego systemu przejść pieszych,
    - charakteru zabudowy o drobnej skali budynków,
    - stylu zabudowy, detalu architektonicznego i urbanistycznego nawiązującej do miejscowej tradycji.
- 3) określa się w planie granice strefy konserwatorskiej „E” ochrony ekspozycji, oznaczone na rysunku planu;
- 4) w granicach strefy konserwatorskiej „E” ochrony ekspozycji obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy o wysokości większej niż 9 m n.p.t. z zastrzeżeniem, że zakaz nie dotyczy zabudowy istniejącej również w przypadku jej remontu, przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy nie wyższej niż najwyższa część zabudowy istniejącej w dniu wejścia niniejszej uchwały w życie,
  - b) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i zalesiania terenów, w tym nie wprowadzania zadrzewień przyulicznych,
- 5) określa się w planie strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 6) wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak takich przestrzeni, określonych dla obszaru planu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 2) dla przestrzeni ogólnodostępnych o charakterze publicznym (terenów komunikacji publicznej - dróg, ciągów pieszych i rowerowych, terenów otwartych – lasów, plaż nadmorskich, zieleni nieurządzonej i urządzonej) uwzględniono wymagania kształtowania ładu przestrzennego w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem oraz w ustaleniach dla terenów.

**§ 10. Ustalenia dotyczące zagospodarowania obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

- 1) na rysunku planu oznaczono granice portu morskiego w Jastarni:
  - a) dla terenów położonych w granicach portu morskiego obowiązują właściwe przepisy odrębne,
  - b) wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;

- 2) dla obszaru objętego planem położonego (poza pasem technicznym brzegu morskiego) w granicach nadbrzeżnego pasa ochronnego:
  - a) obowiązują właściwe przepisy odrębne;
  - b) wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 3) na rysunku planu oznaczono granice nadbrzeżnego pasa technicznego:
  - a) dla terenów położonych w pasie technicznym obowiązują właściwe przepisy odrębne;
  - b) wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
  - c) wartość wymaganego minimalnego poziomu bezpieczeństwa zapewnianego na obszarze pasa technicznego na odcinku brzegu objętym planem wynosi:
    - od strony otwartego morza: km brzegu morskiego 19.90-20.80 - 200 lat,
    - od strony zatoki: km brzegu morskiego 49.55–50.10 - 100 lat;
- 4) sposób posadowienia projektowanych obiektów budowlanych należy udokumentować rozpoznaniem geotechnicznych warunków podłoża gruntowego;
- 5) dla planowanego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów należy zapewnić wymaganą ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz odpowiednie drogi przeciwpożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w granicach obszaru objętego planem, należy zapewnić niezbędne warunki dla korzystania z ustalonego przeznaczenia i sposobu zabudowy terenów przez osoby niepełnosprawne, w tym poruszające się na wózkach inwalidzkich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ze względu na obecność w granicach obszaru objętego planem infrastruktury teleinformatycznej Marynarki Wojennej, obowiązuje uzgodnienie planowanych zamierzeń budowlanych z właściwym gestorem sieci.

**§ 11. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:**

- 1) ustala się granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:
  - a) obowiązują nakazy i zakazy określone we właściwych przepisach odrębnych,
  - b) dla obiektów budowlanych:
    - obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających przed powodzią morską do rzędnej +2,50 m n.p.m.,
    - obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających przed okresowym podnoszeniem poziomu wód gruntowych do rzędnej +1,25 m n.p.m.;
  - c) tereny objęte zamierzeniem budowlanym o rzędnej niższej niż +2,50 m n.p.m. muszą posiadać rozwiązania odwodnieniowe;
  - d) o ile nie jest to sprzeczne z pozostałymi ustaleniami planu - obowiązuje:
    - posadowienie parteru budynków na poziomie minimum + 2,50 m n.p.m.,
    - podniesienie poziomu terenu wokół planowanych obiektów budowlanych (maksymalnie do rzędnej nie wyższej niż +2,50 m n.p.m.);
- 3) w granicach obszaru objętego planem występuje obszar zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (oznaczony informacyjnie na rysunku planu);
- 4) w granicach obszaru objętego planem:
  - a) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę, odbudowę urządzeń i obiektów zabezpieczających przed powodzią,
  - b) obszary niezbędne dla budowy i utrzymania obiektów i urządzeń służących ochronie przed powodzią stanowią tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

**§ 12. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) w planie nie ogranicza się przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości;
- 2) podziały powinny być dokonane zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów; w tym powinny spełniać warunek pokrywania się granic nieruchomości z ustalonymi na rysunku

planu liniami rozgraniczającymi terenów, dopuszcza się łączenie w jedną nieruchomość kilku terenów;

- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów objętych planem miejscowym (o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej):
  - a) minimalna szerokość frontów działek: nie określa się;
  - b) maksymalna szerokość frontów działek: nie określa się;
  - c) minimalna powierzchnia działek: nie określa się;
  - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 45 - 90 stopni.
- 4) wyżej określone parametry działek nie dotyczą podziału nieruchomości pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, dla których nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości.

**§ 13.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, zostały określone w ustaleniach dla terenów.

**§ 14.** Ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

- 1) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym drogą wojewódzką nr 216 Reda - Władysławowo – Hel;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów, związana z planowanym zagospodarowaniem, w tym dostęp do drogi publicznej:
  - a) bezpośrednio z istniejącej drogi wojewódzką nr 216,
  - b) za pośrednictwem istniejącej drogi dojazdowej - położonej poza zachodnią granicą planu,
  - c) za pośrednictwem projektowanej w granicach obszaru objętego planem drogi dojazdowej oraz ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) dla terenu drogi zbiorczej wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem KDZ, obowiązują ustalenia dla terenów, określone § 30;
- 4) dla terenu drogi dojazdowej wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem KDD, obowiązują ustalenia dla terenów, określone § 31;
- 5) dla terenu ciągu pieszo-jezdnego wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem ZL.KDPJ, obowiązują ustalenia dla terenów, określone § 33;
- 6) dla terenu ciągu pieszo-jezdnego wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem KDPJ, obowiązują ustalenia dla terenów, określone § 32;
- 7) dla terenów ciągów pieszych wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem KDP, obowiązują ustalenia dla terenów, określone § 34;
- 8) w granicach terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem 1UT i 2UT dopuszczalna budowa dróg dojazdowych wewnętrznych na następujących zasadach:
  - a) przebieg dróg zostanie określony na etapie projektu budowlanego,
  - b) drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielenia jezdni krawężnikami,
  - c) szerokość dróg: minimum 5 m z dopuszczalnymi lokalnymi poszerzeniami (np. dla potrzeb placów manewrowych, pasów i zatok postojowych itp.),
  - d) w celu utwardzenia dróg i placów należy stosować nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne (nie stosować szczelnego utwardzenia nawierzchni);
- 9) w granicach terenów objętych planem wyznaczono trasę istniejących i projektowanych ogólnodostępnych głównych ciągów pieszych, pieszo-rowerowych oraz regionalną trasę rowerową, których przebieg określono orientacyjnie na rysunku planu;
- 10) dla terenów usług turystyki, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1UT, określa się:
  - a) sposób realizacji miejsc do parkowania: w granicach własnych terenu,
  - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania: 1 stanowisko postojowe/1 pokój gościnny, 1 stanowisko postojowe/5 zatrudnionych,
- 11) dla terenu obsługi gospodarki leśnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL.U, określa się:
  - a) sposób realizacji miejsc do parkowania w granicach własnych terenu,
  - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania:  
- 1 stanowisko postojowe/5 zatrudnionych;

- dla funkcji mieszkaniowej uzupełniającej zabudowę usługową : 1 stanowisko postojowe/1 mieszkanie;
  - 1 stanowisko postojowe/10 użytkowników;
- 12) dla terenu usług turystyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2UT, określa się:
    - a) sposób realizacji miejsc do parkowania: w granicach własnej działki budowlanej,
    - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
      - dla usług turystyki związanych z udzielaniem noclegów: 1 stanowisko postojowe/1 pokój gościnny,
      - dla funkcji mieszkaniowej uzupełniającej zabudowę usługową : 1 stanowisko postojowe/1 mieszkanie;
  - 13) dla terenów sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem US, określa się:
    - a) sposób realizacji miejsc do parkowania: w granicach własnych działki budowlanej lub terenu objętego wspólnym zagospodarowaniem,
    - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
      - 1 stanowisko postojowe/10 użytkowników,
      - 1 stanowisko postojowe/5 zatrudnionych;
  - 14) dla terenu usług kultury, oznaczonego na rysunku planu symbolem UK, określa się:
    - a) sposób realizacji miejsc do parkowania:
      - w granicach terenu KDD,
      - w granicach własnych działki budowlanej lub terenu objętego wspólnym zagospodarowaniem,
    - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
      - 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych/100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
      - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych/5 zatrudnionych,
      - 1 stanowisko postojowe dla autokarów/200 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
  - 15) liczba miejsc do parkowania w granicach poszczególnych terenów wymaga uwzględnienia zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne;
  - 16) dla pozostałych terenów nie określa się sposobu realizacji i minimalnej liczby miejsc do parkowania - ze względu na brak zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi i potrzeby stałej obsługi tych terenów;
  - 17) dla ruchu turystyczno-wypoczynkowego na terenach lasów (oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL) i plaż nadmorskich (oznaczonych na rysunku planu symbolem PL) obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc do parkowania w granicach własnych terenów;
  - 18) na terenach objętych ustaleniami planu dopuszcza się lokalizowanie - również poza siecią ciągów pieszo-jezdnych, określonych w pkt 5, 6 i 9 - wydzielonych ciągów komunikacyjnych przeznaczonych dla ruchu pieszych, rowerów lub dla funkcji rekreacyjno-sportowych:
    - a) szerokość ciągów pieszych powinna wynosić nie mniej niż 1,5 m,
    - b) szerokość ciągów pieszo-jezdnych należy ustalać indywidualnie, ze względu na pełnione funkcje,
    - c) lokalizacja ciągów komunikacyjnych winna uwzględniać zakazy i ograniczenia określone dla obiektów i obszarów objętych ochroną przyrody, o których mowa w § 6;
  - 19) wody powierzchniowe odprowadzone z obiektów i urządzeń komunikacji wymagają oczyszczenia przed odprowadzeniem ich do odbiorników lub do ziemi, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
  - 20) dla terenów komunikacji przyległych do obszaru kolejowego obowiązują przepisy odrębne dotyczące skrzyżowań z liniami kolejowymi, w tym w zakresie obszaru trójkątów widoczności który musi być bezwzględnie wolny od jakichkolwiek przeszkód mogących ograniczyć widoczność pojazdu szynowego z drogi.

#### § 15. Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) na terenach objętych ustaleniami planu, adaptuje się do zachowania i dalszego użytkowania istniejące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczalna przebudowa istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - a) w zakresie zamierzeń inwestycyjnych właściwego zarządcy infrastruktury,

- b) w zakresie zamierzeń inwestycyjnych inwestora, użytkownika lub właściciela obiektu lub gruntu:
- spowodowanych projektowanym w planie zagospodarowaniem, w tym m. in. usunięciem ewentualnych kolizji z istniejącymi urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej,
  - w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych obowiązuje współdziałanie inwestora, użytkownika lub właściciela gruntu z zarządcą infrastruktury;
- 3) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej, z uwzględnieniem ograniczeń określonych w ustaleniach dla terenów;
- 4) w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, dopuszcza się budowę nowych sieci infrastruktury technicznej lokalnej i ponadlokalnej, w tym innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych;
- 5) dla projektowanych w granicach obszaru objętego planem sieci infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
- a) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako podziemne;
  - b) szczegóły w zakresie trasy oraz sposobu prowadzenia linii zostaną określone na etapie projektu budowlanego,
  - c) trasy linii należy prowadzić w miarę możliwości w pasach istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych;
- 6) zaopatrzenie w wodę: z gminnej sieci wodociągowej;
- 7) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii;
- 9) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnego źródła ciepła, w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne nośniki energii np.: gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biopaliwa, drewno;
- 10) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) powierzchniowo do gruntu lub do zbiorników ewaporacyjno – filtracyjnych,
  - b) wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w przypadku spływu wód opadowych na sąsiednie działki inwestor jest zobowiązany zastosować na swojej działce studnie chłonne lub zbiorniki,
  - d) zaleca się realizację zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego indywidualnego zagospodarowania w granicach działki lub terenu;
- 11) odpady stałe: ustala się gromadzenie i zbiórkę odpadów stałych oraz ich wywóz przez specjalistyczne służby, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 12) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną: z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych, szczególnie sieci szerokopasmowych i światłowodowych, w tym telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów;
- 13) dla trasy infrastruktury technicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **G** - ustala się:
- a) lokalizacja trasy projektowanego gazociągu średniego ciśnienia:
    - ciśnienie robocze gazociągu: nie więcej niż 0,5 MPa,
    - średnica gazociągu: nie więcej niż DN 225;
  - b) teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego;
  - c) gazociąg ułożony za pomocą przewiertu sterowanego poniżej systemu korzeniowego drzew:
    - w sposób nie wymagający wycinania drzew i krzewów,
    - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych i ich usytuowania,
  - d) w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa oraz umożliwienia właściwej eksploatacji gazociągu, ustala się wzdłuż jego trasy strefę kontrolowaną (obszar wyznaczony w odległości 0,5 m po obu stronach osi gazociągu) o szerokości 1 m;
  - e) w strefie kontrolowanej, o której mowa w pkt 13 lit. d):
    - dopuszcza się prowadzenie gospodarki leśnej, w tym mogą rosnąć drzewa i krzewy,

- obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urzędzenia stałych składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania,
- w przypadku podejmowania wszelkich działań inwestycyjnych obowiązuje współdziałanie inwestora, użytkownika lub właściciela gruntu z zarządcą gazociągu;
- f) dla przebiegu trasy, położonej w granicach nadbrzeżnego pasa ochronnego, obowiązują ustalenia określone w § 10 pkt 2,
- g) dla przebiegu trasy, położonej w strefie ochronnej terenów zamkniętych, obowiązują ustalenia określone w § 20 pkt 2, 3 i 4.

**§ 16.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów:

- 1) dla terenów położonych w granicach obszaru objętego planem nie określa się sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania;
- 2) do czasu realizacji postanowień niniejszej uchwały dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów, bez możliwości podejmowania działań utrudniających wprowadzenie zagospodarowania zgodnego z planem.

**§ 17. 1.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne i drogi rowerowe - tożsame z obszarem obejmującym:
    - 1) wydzielone liniami rozgraniczającymi teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ oraz teren drogi dojazdowej KDD,
    - 2) przebieg oznaczonej na rysunku planu regionalnej trasy rowerowej i głównych ciągów pieszo-rowerowych,
  - 2) gruntów przeznaczonych pod linie kolejowe - tożsame z terenami zamkniętymi w granicach obszaru kolejowego wydzielonego liniami rozgraniczającymi oznaczonego na rysunku planu symbolem KK,
  - 3) przewodów i urządzeń służących do przesyłania gazów - tożsame z obszarem obejmującym przebieg określonej na rysunku planu trasy infrastruktury technicznej – gazownictwo oznaczonej symbolem G,
  - 4) obiektów i urządzeń służących ochronie przed powodzią - tożsame z obszarem niezbędnym dla budowy i utrzymania obiektów, których lokalizacja dopuszczalna jest w granicach całego obszaru objętego planem,
  - 5) państwowych lub samorządowych instytucji kultury - tożsame z obszarem obejmującym wydzielony liniami rozgraniczającymi teren usług kultury oznaczony na rysunku planu symbolem UK,
  - 6) publicznych obiektów sportowych - tożsame z obszarem obejmującym wydzielony liniami rozgraniczającymi teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem US/2,
  - 7) publicznie dostępnych ciągów oraz placów pieszych - tożsame z obszarem obejmującym:
    - a) wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny ciągów pieszo-jezdnych ZL.KDPJ i KDPJ oraz tereny ciągów pieszych KDP,
    - b) przebieg oznaczonych na rysunku planu tras głównych ciągów pieszych,
  - 8) publicznie dostępnych parków - tożsame z obszarem obejmującym wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.
2. W granicach lokalizacji, o których mowa w ust. 1, dla realizacji inwestycji celu publicznego obowiązują sposoby zagospodarowania i zabudowy, określone w ustaleniach dla terenów Rozdziału 3.

**§ 18.** Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) IUT, 2UT, US, UK na 30%;
- 2) ZP, ZR, ZL, ZL.U, ZL.KDPJ, PL, KDZ, KDD, KDPJ, KDP na 1%.

§ 19. Ustala się granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych - zgodnie z rysunkiem planu tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów 1UT, 2UT i US.

§ 20. 1. Ustala się w planie granice terenów zamkniętych – obszaru kolejowego linii kolejowej nr 213, którego granice wyznaczono na rysunku planu i oznaczono symbolem **KK**.

2. Określa się w planie strefę ochronną terenów zamkniętych, której granice ustalono w odległości 20 m od granicy obszaru kolejowego i oznaczono na rysunku planu.
3. W granicach strefy ochronnej, o której mowa w ust. 2, obowiązuje:
  - 1) zakaz lokalizacji budowli i budynków:
    - a) w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego,
    - b) w odległości nie mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru kolejowego,
  - 2) zakaz wykonywania robót ziemnych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego,
  - 3) nakaz każdorazowego uzgadniania z zarządcą infrastruktury kolejowej wykonywania robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m do granicy obszaru kolejowego,
  - 4) nakaz sytuowania budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań, a jeżeli one występują i ich poziomy będą powodować w pomieszczeniu tych budynków ich dopuszczalnego poziomu określonego właściwymi normami – należy stosować skuteczne zabezpieczenia;
  - 5) nakaz ochrony budynków z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami poprzez
    - a) zachowanie odpowiedniej odległości od tych źródeł,
    - b) usytuowanie i ukształtowanie budynku,
    - c) stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz osłaniających i ekranujących przed hałasem,
    - d) racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku,
    - e) zapewnienie izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych określonej właściwymi normami dotyczącymi wymagań izolacyjności akustycznej przegród budowlanych oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych;
  - 6) zakaz sytuowania drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego,
  - 7) usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej oraz zasłon odśnieżnych w sąsiedztwie przejazdów i przejść kolejowych dopuszczalne w odległości zapewniającej warunki widoczności przejazdów i przejść, określone we właściwych przepisach odrębnych, w tym obszar trójkątów widoczności musi być bezwzględnie wolny od jakichkolwiek przeszkód mogących ograniczać widoczność pojazdu szynowego z drogi;
  - 8) ww. zakazy i nakazy nie dotyczą:
    - a) obiektów budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy,
    - b) wykonywania robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej,
4. Dopuszcza się lokalizowanie w strefie ochronnej, o której mowa w ust.2 i 3, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i infrastruktury komunikacyjnej, o ile pozwalają na to warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa ruchu kolejowego określone w przepisach odrębnych.
5. Dla części terenu **KK**, jak na rysunku planu, położonego w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia określone w § 8 pkt 6.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia dla terenów**

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UT/1** o pow. ok. 2,39 ha, **1UT/2** o pow. ok. 0,89 ha - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług turystyki;

- 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi sportu i rekreacji,
    - b) usługi zdrowia,
    - c) usługi oświatowo-wychowawcze,
    - d) usługi gastronomii i rozrywki,
    - e) zieleni urządzona,
    - f) ciągi pieszo-jezdne,
    - g) parkingi,
    - h) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - i) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze, określone w § 5 pkt 10;
  - 3) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
  - 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działek;
  - 2) udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40%;
  - 4) forma zabudowy: budynki wolnostojące;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) dla zabudowy istniejącej (również w przypadku jej remontu, przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy): nie więcej niż najwyższa część zabudowy w stanie istniejącym, w dniu wejścia niniejszej uchwały w życie,
    - b) wysokość nowych budynków na terenie 1UT/1: nie więcej niż 9 m, nie dotyczy zabudowy istniejącej (dla której dopuszczalna jest wysokość nie większa niż maksymalna wysokość w stanie istniejącym w dniu wejścia niniejszej uchwały w życie),
    - c) wysokość nowych budynków na terenie 1UT/2: nie więcej niż 12 m, nie dotyczy zabudowy istniejącej (dla której dopuszczalna jest wysokość nie większa niż maksymalna wysokość w stanie istniejącym w dniu wejścia niniejszej uchwały w życie),
    - d) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu przed głównym wejściem do budynku: nie więcej niż 0,50 m,
    - e) zakaz kondygnacji podziemnych;
  - 6) szerokość elewacji:
    - a) dla zabudowy istniejącej (również w przypadku jej remontu, przebudowy, odbudowy i rozbudowy): nie więcej niż w stanie istniejącym w dniu wejścia niniejszej uchwały w życie;
    - b) dla nowej zabudowy na terenie 1UT/1: nie więcej niż 20 m; nie dotyczy zabudowy istniejącej (dla której dopuszczalna jest szerokość elewacji nie większa niż maksymalna szerokość w stanie istniejącym w dniu wejścia niniejszej uchwały w życie),
    - c) dla nowej zabudowy na terenie 1UT/2: nie więcej niż 30 m; nie dotyczy zabudowy istniejącej (dla której dopuszczalna jest szerokość elewacji nie większa niż maksymalna szerokość w stanie istniejącym w dniu wejścia niniejszej uchwały w życie);
  - 7) intensywność zabudowy:
    - a) dla zabudowy istniejącej (również w przypadku jej remontu, przebudowy, odbudowy i rozbudowy) - określają: ustalony w pkt 2 dopuszczalny udział powierzchni zabudowy oraz ustalona w pkt 5 dopuszczalna wysokość zabudowy;
    - b) dla nowej zabudowy na terenie 1UT/1: nie więcej niż 0,60,
    - c) dla nowej zabudowy na terenie 1UT/2: nie więcej niż 0,90;
  - 8) rodzaj dachu:
    - a) dachy dwuspadowe:
      - dach główny symetryczny w przekroju poprzecznym,
      - kąt pochylenia głównych połaci dachowych: 35 - 45 stopni,
      - pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówko-podobny.
    - b) dopuszczalne dachy płaskie:
      - geometria dachów: nie określa się,
      - pokrycie dachów: nie określa się.

3. Lokalizacja obiektów i urządzeń przeznaczenia uzupełniającego dopuszczalna na warunkach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ust. 2.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące komunikacji, określone w § 14.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:
  - 1) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, określone w § 15;
  - 2) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną nieuciążliwą.
6. Dla terenu 1UT/1, położonego w granicach nadbrzeżnego pasa technicznego, obowiązują ustalenia określone w § 10 pkt 3.
7. Dla terenu 1UT/2, położonego w granicach nadbrzeżnego pasa ochronnego, obowiązują ustalenia określone w § 10 pkt 2.
8. Dla terenu 1UT/1, położonego w granicach strefy konserwatorskiej „E” ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia określone w § 8 pkt 4.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UT** o pow. 0,35 ha - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług turystyki;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi sportu i rekreacji,
    - b) zieleń urządzonej,
    - c) ciągi pieszo-jezdne,
    - d) parkingi,
    - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 3) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
  - 4) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
  - 5) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30%;
  - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40%;
  - 3) forma zabudowy: budynki wolnostojące;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków: nie więcej niż 9 m,
    - b) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu przed głównym wejściem do budynku: nie więcej niż 0,50 m,
    - c) zakaz kondygnacji podziemnych;
  - 5) szerokość elewacji: nie więcej niż 20 m;
  - 6) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,60;
  - 7) rodzaj dachu: dachy dwuspadowe:
    - dach główny symetryczny w przekroju poprzecznym,
    - kąt pochylecia głównych połaci dachowych: 35 - 45 stopni,
    - pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówko-podobny.
3. Lokalizacja obiektów i urządzeń przeznaczenia uzupełniającego dopuszczalna na warunkach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ust. 2.
  4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
    - 1) minimalna szerokość frontów działek: 25 m;
    - 2) maksymalna szerokość frontów działek: nie określa się;
    - 3) minimalna powierzchnia działek: nie określa się;
    - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 45 - 90 stopni.
    - 5) wyżej określone parametry działek nie dotyczą podziału nieruchomości pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.
  5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:
    - 1) obowiązują ustalenia dotyczące komunikacji, określone w § 14;
    - 2) obowiązują dojazd wyłącznie poprzez tereny KDD oraz KDPJ;

- a) ustala się zakaz bezpośrednich zjazdów na drogę nr 216,
  - b) powyższe dotyczy również zjazdów tymczasowych.
6. Dla terenu, o których mowa w ust. 1:
    - 1) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, jako przeznaczenia uzupełniającego, określone w § 15;
    - 2) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną nieuciążliwą.
  7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, położonego w granicach nadbrzeżnego pasa technicznego, obowiązują ustalenia określone w § 10 pkt 3.
  8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, położonego w granicach strefy konserwatorskiej „E” ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia określone w § 8 pkt 4.

**§ 23.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US/1** o pow. 0,44 ha, **US/2** o pow. 0,09 ha - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny sportu i rekreacji,
  - b) teren **US/2** - teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren zieleni urządzonej,
  - b) elementy infrastruktury komunikacyjnej:
    - ciągi piesze,
    - ciągi pieszo-jezdne przeznaczone dla funkcji rekreacyjno - sportowych, w tym ścieżki rowerowe, trasy nordic walking,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - d) obiekty małej architektury;
  - e) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe, określone w § 5 pkt 11;
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu: 40%;
  - 2) dopuszczalna zabudowa obiektami sportu i rekreacji:
    - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 10%,
    - c) wysokość budynków: nie więcej niż 7 m,
    - d) rodzaj dachu: nie określa się.
3. Lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych nie dotyczy udział powierzchni zabudowy określony w ust. 2 pkt 2 lit. b.
4. Do terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące komunikacji, jako przeznaczenia uzupełniającego, określone w § 14.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:
  - 1) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, jako przeznaczenia uzupełniającego, określone w § 15;
  - 2) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną nieuciążliwą.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach nadbrzeżnego pasa ochronnego, obowiązują ustalenia określone w § 10 pkt 2.

**§ 24.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK** o pow. 0,11 ha - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren usług kultury (muzeum o tematyce morskiej - skansen dawnej zabudowy, łodzi i kutrów rybackich oraz sprzętu),
  - b) teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze, określone w § 5 pkt 10 - towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu dopuszczonemu na terenie **UK**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) zabudowa obiektami historycznymi lub stylizowanymi na historyczne ukształtowana w indywidualnej formie charakterystycznej dla regionu;
  - 3) udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%;
  - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20%;
  - 5) zabezpieczenie terenów biologicznie czynnych przed degradacją, w tym wygrozdzenie elementów infrastruktury komunikacyjnej (w tym ciągów pieszo-jezdnym) przez palisady, zwartą roślinność, ogrodzenie, umocnienie nawierzchni, dobre oznakowanie tras komunikacyjnych;
  - 6) forma zabudowy: budynki wolnostojące;
  - 7) wysokość budynków: nie więcej niż 9 m,
  - 8) szerokość elewacji: ze względu na ustalenia pkt 2, nie określa się;
  - 9) intensywność zabudowy: nie określa się;
  - 10) rodzaj dachu: nie określa się.
3. Lokalizacja obiektów i urządzeń przeznaczenia uzupełniającego dopuszczalna na warunkach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ust. 2.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące komunikacji, jako przeznaczenia uzupełniającego, określone w § 14.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, jako przeznaczenia uzupełniającego, określone w § 15;
  - 2) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną nieuciążliwą.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, położonego w granicach nadbrzeżnego pasa technicznego, obowiązują ustalenia określone w § 10 pkt 3.
7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, położonego w granicach strefy konserwatorskiej „E” ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia określone w § 8 pkt 4.
8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, położonego nad brzegiem zatoki, obowiązuje:
  - 1) ochrona przed bezpośrednim zainwestowaniem strefy brzegowej zatoki,
  - 2) pozostawienie brzegu w stanie niezmienionym (obecnym),
  - 3) ochrona roślinności porostającej brzeg.

**§ 25. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP/1** o pow. 0,04 ha, **ZP/2** o pow. 0,06 ha - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) tereny zieleni urządzonej,
    - b) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) elementy infrastruktury komunikacyjnej:
      - ciągi piesze,
      - ciągi pieszo-jezdne przeznaczone dla funkcji rekreacyjno - sportowych, w tym ścieżki rowerowe, trasy nordic walking,
    - b) sieci infrastruktury technicznej;
    - c) obiekty małej architektury;
  - 3) zakaz zabudowy kubaturowej;
  - 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenu dla przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego:
    - 1) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80%;
    - 2) udział powierzchni zabudowy obiektami małej architektury: nie więcej niż 10%.
  3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące komunikacji określone w § 14.
  4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 15;
  - 2) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną nieuciążliwą.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach nadbrzeżnego pasa ochronnego, obowiązują ustalenia określone w § 10 pkt 2.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach strefy konserwatorskiej „E” ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia określone w § 8 pkt 4.

**§ 26.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZR/1** o pow. 0,98 ha, **ZR/2** o pow. 0,08 ha, **ZR/3** o pow. 0,14 ha - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) elementy infrastruktury komunikacyjnej: ciągi piesze,
    - b) sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) zakaz zabudowy kubaturowej;
  - 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ochrona gruntów przed zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania,
  - 2) zachowanie w stanie naturalnym istniejących ekosystemów i siedlisk przyrodniczych,
  - 3) ciągi piesze wyłącznie w miejscach i na kierunkach określonych na rysunku planu.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące komunikacji, jako przeznaczenia uzupełniającego, określone w § 14.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, jako przeznaczenia uzupełniającego, określone w § 15;
  - 2) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną nieuciążliwą.
5. Dla terenu **ZR/1**, położonego w granicach nadbrzeżnego pasa technicznego, obowiązują ustalenia określone w § 10 pkt 3.
6. Dla terenu **ZR/2**, położonego w granicach portu morskiego w Jastarni, obowiązują ustalenia określone w § 10 pkt 1.
7. Dla terenu **ZR/3**, położonego w granicach nadbrzeżnego pasa ochronnego, obowiązują ustalenia określone w § 10 pkt 2.
8. Dla terenów **ZR/1** i **ZR/2**, położonych w granicach strefy konserwatorskiej „E” ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia określone w § 8 pkt 4.

**§ 27.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL/1** o pow. 0,94 ha, **ZL/2** o pow. 2,06 ha, **ZL/3** o pow. 3,03 ha, **ZL/4** o pow. 1,43 ha, **ZL/5** o pow. 7,77 ha, **ZL/6** o pow. 0,22 ha - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) elementy infrastruktury komunikacyjnej:
      - ciągi piesze,
    - b) - ciągi pieszo-jezdne przeznaczone dla funkcji rekreacyjno-sportowych, w tym ścieżki rowerowe, trasy nordic walking itp.,
    - c) obiekty małej architektury,
    - d) sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) zakaz zabudowy kubaturowej;
  - 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ze względu uznania za lasy ochronne, obowiązują wymagania wynikające z właściwych przepisów odrębnych;
  - 2) ochrona gruntów przed zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania,

- 3) zachowanie w stanie naturalnym istniejących ekosystemów i siedlisk przyrodniczych,
  - 4) dopuszcza się uzupełnienia i dosadzenia zieleni w sposób zapewniający wykorzystanie, zachowanie oraz odnawianie naturalnych elementów przyrodniczych;
  - 5) zabezpieczenia obszarów przed degradacją terenu, w tym częściowe wygrodenie ciągów pieszych i pieszko-rowerowych przez palisady, zwartą roślinność, ogrodzenie, umocnienie nawierzchni, dobre oznakowanie tras komunikacyjnych;
  - 6) przejścia piesze i ciągi pieszko-rowerowe wyłącznie w miejscach i na kierunkach określonych na rysunku planu;
  - 7) obowiązuje stosowanie nawierzchni utwardzonych (ciągów pieszych, ciągów pieszko-rowerowych, umocnienia podłoża) wyłącznie przepuszczalnych, wykonanych z elementów drobnowymiarowych z materiałów naturalnych nieprzetworzonych (np. drewno, kamień, żwir).
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:
    - 1) obowiązuja ustalenia dotyczące komunikacji, jako przeznaczenia uzupełniającego, określone w § 14,
    - 2) dopuszcza się wyłącznie ruch pojazdów specjalnych (posiadających zezwolenie Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni, straży pożarnej, ratownictwa, itp.).
  4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:
    - 1) obowiązuja ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, jako przeznaczenia uzupełniającego, określone w § 15;
    - 2) sieci infrastruktury technicznej prowadzone wyłącznie pod ziemią, w niezalesionych pasach podziału przestrzennego lasu (duktach leśnych), w pasach dróg leśnych lub na terenach pod liniami energetycznymi.
  5. Dla terenów ZL/1, ZL/2, ZL/3, ZL/4, położonych w granicach nadbrzeżnego pasa technicznego, obowiązuja ustalenia określone w § 10 pkt 3.
  6. Dla terenów ZL/5, ZL/6, położonych w granicach nadbrzeżnego pasa ochronnego, obowiązuja ustalenia określone w § 10 pkt 2.
  7. Dla części terenów ZL/4 i ZL/5, jak na rysunku planu, położonych w obrębie strefy konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązuja ustalenia określone w § 8 pkt 6.

**§ 28.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL.U** o pow. 0,57 ha - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi gospodarki leśnej (leśniczówka);
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) administracja,
    - b) usługi oświatowo-wychowawcze,
    - c) funkcja mieszkaniowa w formie mieszkania wydzielonego w budynku usługowym,
    - d) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze, określone w § 5 pkt 10,
    - e) elementy infrastruktury komunikacyjnej:
      - ciągi piesze,
      - ciągi pieszko-jezdne przeznaczone dla funkcji rekreacyjno - sportowych, w tym ścieżki rowerowe, trasy nordic walking itp.,
    - f) obiekty małej architektury,
    - g) sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuja następujące warunki zagospodarowania terenu dla przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego:
    - 1) ze względu na położenia na gruntach leśnych, obowiązuja wymagania wynikające z właściwych przepisów odrębnych;
    - 2) linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działek;
    - 3) udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30%;
    - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%;
    - 5) forma zabudowy: budynki wolnostojące;
    - 6) wysokość zabudowy:
      - a) wysokość budynków: nie więcej niż 9 m,

- b) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu przed głównym wejściem do budynku: nie więcej niż 0,50 m;
- 7) szerokość elewacji: nie więcej niż 20 m;
- 8) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,60;
- 9) rodzaj dachu: dachy dwuspadowe:
  - a) dach główny symetryczny w przekroju poprzecznym,
  - b) kąt pochYLENIA głównych połaci dachowych: 35 - 45 stopni,
  - c) pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówko-podobny.
- 3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące komunikacji, jako przeznaczenia uzupełniającego, określone w § 14.
- 4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, jako przeznaczenia uzupełniającego, określone w § 15.
- 5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, położonego w granicach nadbrzeżnego pasa ochronnego, obowiązują ustalenia określone w § 10 pkt 2.

**§ 29.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **PL** o pow. 8,54 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny plaż i wydmy nadmorskich;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ciągi piesze;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, poza określonymi w ust. 2 pkt 7.
- 2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ochrona gruntów przed zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania,
  - 2) zachowanie w stanie naturalnym istniejących ekosystemów i siedlisk przyrodniczych,
  - 3) dopuszcza się uzupełnienia i dosadzenia zieleni w sposób zapewniający wykorzystanie, zachowanie oraz odnawianie naturalnych elementów przyrodniczych;
  - 4) zabezpieczenia obszarów przed degradacją terenu, w tym częściowe wygrodenienie przejść przez palisady, zwartą roślinność, ogrodzenie ścieżek przecinających wał wydmy przedniej, umocnienie nawierzchni przejść, dobre oznakowanie przejść;
  - 5) przejścia piesze na plażę wyłącznie w miejscach i na kierunkach określonych na rysunku planu;
  - 6) dopuszczalne urządzenie ścieżek spacerowych i umocnienie podłoża wyłącznie materiałami naturalnymi np. drewno, kamień, żwir;
  - 7) na terenie PL - poza pasem wydmy, przy wejściach na plażę dopuszcza się sezonowe zagospodarowanie plaż do 120 dni (obiekty parterowe bez fundamentów, rozbieralne lub przenośne o wysokości do 5 m i powierzchni zabudowy do 20 m<sup>2</sup> każdy, służące obsłudze plaż) - zgodnie z corocznie uzgadnianym z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni „Planem sezonowego zagospodarowania plaż dla Miasta Jastarni”.
- 3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:
  - 1) obowiązują ustalenia dotyczące komunikacji, jako przeznaczenia uzupełniającego, określone w § 14,
  - 2) dopuszcza się wyłącznie ruch pojazdów specjalnych (posiadających zezwolenie Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni, straży pożarnej, ratownictwa, itp.).
- 4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej.
- 5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach nadbrzeżnego pasa technicznego, obowiązują ustalenia określone w § 10 pkt 3.
- 6. Dla części terenu PL, jak na rysunku planu, położonego w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia określone w § 8 pkt 6.

**§ 30.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** o pow. 0,91 ha - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren drogi zbiorczej,
  - b) teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) sieci infrastruktury technicznej,

- b) zieleni urządzona.
  - c) ciągi piesze i pieszo-jezdne przeznaczone dla funkcji rekreacyjno - sportowych, w tym ścieżki rowerowe, trasy nordic walking.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenu:
- 1) droga zbiorcza klasy Z;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, jak na rysunku planu oraz zgodnie z istniejącymi granicami własności;
  - 3) projektowane włączenie drogi dojazdowej KDD;
  - 4) zjazdy:
    - a) dopuszczalna bezpośrednia obsługa komunikacyjna wyłącznie z istniejących zjazdów,
    - b) dopuszczalne poszerzenie lub przebudowa istniejących zjazdów,
    - c) budowa zjazdu należy do inwestora, użytkownika lub właściciela terenu przyległego do drogi.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, jako przeznaczenia uzupełniającego, określone w § 15;
  - 2) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszczalna, o ile pozwalają na to warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa ruchu drogowego, tj. zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, położonego w granicach nadbrzeżnego pasa ochronnego, obowiązują ustalenia określone w § 10 pkt 2.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** o pow. 0,17 ha - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) teren drogi dojazdowej,
    - b) teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - b) zieleni urządzona,
    - c) ciągi piesze i pieszo-jezdne przeznaczone dla funkcji rekreacyjno-sportowych, w tym ścieżki rowerowe, trasy nordic walking,
    - d) parkingi.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenu:
- 1) droga dojazdowa klasy D;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m z miejscowymi poszerzeniami jak na rysunku planu,
  - 3) minimalna szerokość nawierzchni utwardzonej: 4,5 m;
  - 4) projektowane włączenie (skrzyżowanie) do drogi zbiorczej KDZ; budowa skrzyżowania będzie wymagała zaplanowania dodatkowych pasów ruchu, w szczególności dla pojazdów skręcających w lewo z drogi wojewódzkiej na drogę KDD;
  - 5) zjazdy:
    - a) nie ogranicza się ilości nowych zjazdów,
    - b) dopuszczalne poszerzenie lub przebudowa istniejących zjazdów,
    - c) budowa zjazdu należy do inwestora, użytkownika lub właściciela terenu przyległego do drogi;
  - 6) w celu utwardzenia należy stosować nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne (nie stosować szczelnego utwardzenia nawierzchni);
  - 7) lokalizacja elementów infrastruktury komunikacyjnej w liniach rozgraniczających (w tym m. in. placów i zatok postojowych) winna uwzględniać ograniczenia określone w ust. 7 pkt 1.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, jako przeznaczenia uzupełniającego, określone w § 15;
  - 2) dopuszczalna lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile pozwalają na to warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa ruchu drogowego.
4. Dla części terenu, o którym mowa w ust. 1, położonej w granicach nadbrzeżnego pasa

technicznego, obowiązują ustalenia określone w § 10 pkt 3.

5. Dla części terenu, o którym mowa w ust. 1, położonej w granicach portu morskiego w Jastarni, obowiązują ustalenia określone w § 10 pkt 1.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, położonego w granicach strefy konserwatorskiej „E” ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia określone w § 8 pkt 4.
7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, położonego nad brzegiem zatoki, obowiązuje:
  - 1) ochrona przed bezpośrednim zainwestowaniem strefy brzegowej zatoki,
  - 2) pozostawienie brzegu w stanie niezmienionym (obecnym),
  - 3) ochrona roślinności porostającej brzeg,
  - 4) zabezpieczenie terenów biologicznie czynnych przed degradacją, w tym częściowe wygrodenienie elementów infrastruktury komunikacyjnej przez palisady, zwartą roślinność, ogrodzenie, umocnienie nawierzchni, dobre oznakowanie tras komunikacyjnych.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDPJ** o pow. 0,11 ha - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren ciągu pieszo-jezdnego,
  - b) teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) obiekty małej architektury.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenu:
  - 1) włączenie do zewnętrznego systemu komunikacyjnego za pośrednictwem drogi dojazdowej KDD;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m z miejscowymi poszerzeniami jak na rysunku planu,
  - 3) minimalna szerokość nawierzchni utwardzonej: 4,5 m;
  - 4) plac do zawracania: o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m × 12,5 m;
  - 5) zjazdy:
    - a) nie ogranicza się ilości nowych zjazdów,
    - b) budowa zjazdu należy do inwestora, użytkownika lub właściciela terenu przyległego do drogi,
  - 6) w celu utwardzenia ciągów pieszo-jezdnych należy stosować nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne (nie stosować szczelnego utwardzenia nawierzchni).
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, jako przeznaczenia uzupełniającego, określone w § 15;
  - 2) dopuszczalna lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile pozwalają na to warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa ruchu drogowego.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, położonego w granicach nadbrzeżnego pasa technicznego, obowiązują ustalenia określone w § 10 pkt 3.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, położonego w granicach strefy konserwatorskiej „E” ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia określone w § 8 pkt 4.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL.KDPJ** o pow. 0,05 ha - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszo-jezdnego obsługi gospodarki leśnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) sieci infrastruktury technicznej,
  - b) obiekty małej architektury.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenu:
  - 1) droga dojazdowa do gruntów leśnych;
  - 2) ze względu na położenie na gruntach leśnych, obowiązują wymagania wynikające z właściwych przepisów odrębnych;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m z miejscowymi poszerzeniami jak na rysunku planu,
  - 4) minimalna szerokość nawierzchni utwardzonej: 4,5 m;

- 5) w celu utwardzenia ciągów pieszo-jezdnych należy stosować nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne (nie stosować szczelnego utwardzenia nawierzchni).
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, jako przeznaczenia uzupełniającego, określone w § 15.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, położonego w granicach nadbrzeżnego pasa ochronnego, obowiązują ustalenia określone w § 10 pkt 2.

**§ 34.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDP/1** o pow. 0,05 ha, **KDP/2** o pow. 0,05 ha, **KDP/3** o pow. 0,05 ha - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny ciągów pieszych,
  - b) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) zieleni urządzona,
  - c) obiekty małej architektury.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m z miejscowymi poszerzeniami jak na rysunku planu,
  - 2) minimalna szerokość nawierzchni utwardzonej: 2 m;
  - 3) w celu utwardzenia ciągów pieszych należy stosować nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne (nie stosować szczelnego utwardzenia nawierzchni).
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, jako przeznaczenia uzupełniającego, określone w § 15.
4. Dla terenów **KDP/1**, **KDP /2**, **KDP /3**, położonych w granicach nadbrzeżnego pasa technicznego, obowiązują ustalenia określone w § 10 pkt 3.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 35.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Jastarni.

**§ 36.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Jastarni.



**PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej Jastarni**

*Daniel Kohnke*

**Maciej Urbański**  
adwokat

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jastarni Załącznik Nr 2 do uchwały nr XI/103/2019 z dnia 25.07.2019 r.	Uwagi
<b>wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 12 grudnia 2016 r. do 10 stycznia 2017 r. - uwagi mogły być wnoszone w nieprzekraczalnym terminie do dnia 24 stycznia 2017 r.</b>						
1	10-01-2017	Wniosek o wyznaczenie w planie dojazdu do posesji obejmującej działki nr 56, 69, 63 bezpośrednio z drogi wojewódzkiej nr 216 (ul. Mickiewicza)	działki nr 56, 69, 63 ark. mapy 28 obr. geod. Jastarnia w gminie Jastarnia	2UT - teren usług turystyki; KDPJ - teren ciągu pieszo-jezdnego (część terenu)	<b>nieuwzględniona</b>	Nieruchomość, której dotyczy uwaga została przeznaczona w sporządzonym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie wschodniej części ulicy Mickiewicza – na cele usługi turystyki (2UT), obejmujące możliwość budowy obiektów służących działalności związanej z obsługą ruchu turystycznego, w tym związanych z udzielaniem noclegów. Tym samym ustalenia planu umożliwiają m. in. realizację zajazdu turystycznego i uwzględniają wniosek do planu złożony przez właścicieli terenu w dniu 27 marca 2015 r. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania gwarantują obsługę komunikacyjną terenu 2UT, związaną z planowanym zagospodarowaniem, w tym dostęp do drogi publicznej (projektowanej w granicach obszaru objętego planem drogi dojazdowej KDD) za pośrednictwem projektowanego ciągu pieszo-jezdnego KDPJ. Powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym (drogą wojewódzką nr 216 – ul. Mickiewicza) odbywać się będzie poprzez nowe skrzyżowanie projektowanej drogi dojazdowej KDD z istniejącą drogą zbiorczą KDZ (drogą wojewódzką nr 216). Burmistrz Jastarni sporządził projekt planu miejscowego zgodnie przepisami odrębnymi (art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu), do których (w

2	23-01-2017	Wniosek o zwiększenie ustalonego w planie wskaźnika intensywności zabudowy terenu do wielkości co najmniej 1,0.	działki nr 56, 69, 63 ark. mapy 28 obr. geod. Jastarnia w gminie Jastarnia	2UT - teren usług turystyki; KDPJ - teren ciągu pieszo-jezdneho (część terenu)	<b>nieuwzględniona</b>	<p>przypadku określania zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji) należy m. in. ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 z późn. zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422). W świetle przepisów obowiązujących przy projektowaniu, budowie oraz przebudowie dróg publicznych – nie było możliwe wyznaczenie w planie bezpośredniego zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 216 do posesji obejmującej działki nr 56, 69, 63.</p> <p>W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie wschodniej części ulicy Mickiewicza - dla terenu usług turystyki IUT/2 ustalono m. in. następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>„2) udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30%; 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40%; ..... 4) wysokość zabudowy: ..... b) wysokość budynków projektowanych na terenie IUT/1: nie więcej niż 9,00 m, c) wysokość budynków projektowanych na terenie IUT/2: nie więcej niż 12,00 m, ..... 7) rodzaj dachu: a) dachy dwuspadowe: - dach główny symetryczny w przekroju poprzecznym, - kąt pochylecia głównych połaci dachowych: 35 - 45 stopni, - pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówko-podobny. b) dopuszczalne dachy płaskie”.</p> <p>Po ponownym obliczeniu możliwości inwestycyjnych nieruchomości położonej w obrębie terenu IUT/2: - teoretyczna maksymalna intensywność zabudowy: ok. 2670 m<sup>2</sup> (30% powierzchni terenu) x 3 kondygnacje/ok. 8900 m<sup>2</sup> (pow. terenu) = 0,9, - uzasadniona wartość wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do ustalenia w planie: nie więcej niż 0,9.</p>
---	------------	---	--	--	------------------------	--

						<p>Jednocześnie porównano możliwości inwestycyjne nieruchomości sąsiadujących położonych w obrębie terenu IUT/1 (o dopuszczalnej wysokości zabudowy do 9,0 m):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obliczenie teoretycznej maksymalnej intensywności zabudowy: ok. 7170 m<sup>2</sup> (30% powierzchni terenu) x 2 kondygnacje/ok. 23900 m<sup>2</sup> (pow. terenu) = 0,6,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy ustalona w planie: 0,6.</li> </ul> <p>Po ponownym obliczeniu i porównaniu możliwości inwestycyjnych nieruchomości położonych w obrębie sąsiadujących terenów IUT/1 i IUT/2 stwierdzono, że nie ma uzasadnienia dla uwzględnienia wniesionej uwagi - w części dotyczącej zwiększenia do wielkości 1,0 maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenu IUT/2 - jako nie ważące we właściwy sposób interesy prywatnych właścicieli obu nieruchomości.</p>
<p><b>wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 23 lutego 2018 r. do 30 marca 2018 r.</b></p> <p><b>- uwagi mogły być wnoszone w nieprzekraczalnym terminie do dnia 20 kwietnia 2018 r.</b></p>						
3	20-04-2018	<p>Wniosek o zmniejszenie powierzchni terenu KDPI (zawrotki) „... wykrojonego z moich działek do wymiarów 12,5m x 12,5m w układzie proponowanym na rysunkach w załączniku ..”</p>	<p>działki nr 6, 7, 8, 9, 10 ark. mapy 29 obr. geod. Jastarnia w gminie Jastarnia</p>	<p>2UT - teren usług turystyki; KDPI - teren ciągu pieszo-jezdnego; ZP/2 - tereny zieleni urządzonej; ZR/1 - tereny zieleni nieurządzonej</p>	<p><b>nieuwzględniona</b></p>	<p>Realizacja rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie wschodniej części ulicy Mickiewicza umożliwia zmianę przeznaczenia oraz realizację zabudowy i nowego sposobu zagospodarowanie działek nr 6, 7, 8, 9, 10 w obr. geod. Jastarnia oraz nieruchomości sąsiednich składających się na wydzielony w sporządzonym planie teren usług turystyki – 2UT.</p> <p>W dotychczasowym stanie faktycznym przedmiotowe działki stanowią tereny zieleni nieurządzonej z przewagą roślinności ruderalnej, częściowo wielowarstwowej roślinności nieleśnej ze zbiorowiskiem szuwarowo-zatokowym. Stanowią grunty rolne - użytki zakwalifikowane w ewidencji gruntów jako pastwisko.</p> <p>W obecnym stanie prawnym przedmiotowe działki gruntu nie posiadają cech „działek budowlanych”, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych.</p> <p>W świetle przepisów obowiązujących przy projektowaniu, budowie oraz przebudowie dróg publicznych nie jest możliwe</p>

					<p>zapewnienie dostępu posesji obejmujących działki gruntu nr 6, 7, 8, 9, 10 do drogi publicznej (drogi wojewódzkiej nr 216) poprzez wyznaczenie bezpośrednich zjazdów – jako nie zgodne z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Przedmiotowe działki nie spełniają również warunków umożliwiających przeznaczenie na cele budowlane (inne niż rolnicze) w drodze decyzji o ustaleniu warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku planu miejscowego.</p> <p>Dla terenu działek nr 6, 7, 8, 9, 10 w obr. geod. Jastarnia (oraz pozostałych nieruchomości składających się na wydzielony w sporządzonym planie teren usług turystyki – 2UT) obowiązujący do 31 grudnia 2003 r. „Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego i rewaloryzacji Jastarni” (przyjęty uchwałą nr XIII/46/91 Miejskiej Rady Narodowej w Jastarni z dnia 29 kwietnia 1991 r.; Dz. Urz. Woj. Gd. z 1991 r. Nr 14 poz. 111). W dotychczas obowiązującym planie miejscowym przedmiotowe działki były przeznaczone na rekreacyjno-parkowe tereny biologicznie czynne - nie przeznaczone pod zabudowę.</p> <p>Na skutek wniosków prywatnych właścicieli nieruchomości Burmistrz Jastarni przystąpił do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie wschodniej części ulicy Mickiewicza (w tym położonych w granicach obszaru objętego planem działek nr 6, 7, 8, 9, 10):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- uwzględniając w ustaleniach planu, w tym w rozgraniczeniu terenów o różnym przeznaczeniu, zróżnicowanej strukturze własności (występujących w granicach planu gruntów prywatnych),</li><li>- uwzględniając w planie w jak najbardziej możliwym stopniu wniosków złożonych do planu przez właścicieli nieruchomości</li><li>- dotyczących przeznaczenia oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu 2UT jako zespołu działek pod zabudowę usług turystyki.</li></ul>
--	--	--	--	--	--

4	20-04-2018	<p>Wniosek o przekwalifikowanie terenu ZP/2 „...na moich działkach...” na teren 2UT</p>	<p>Wniosek o przekwalifikowanie terenu ZP/2 „...na moich działkach...” na teren 2UT</p>	<p>nieuwzględniona</p>	<p>Realizacja rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie wschodniej części ulicy Mickiewicza umożliwia zmianę przeznaczenia oraz realizację zabudowy i nowego sposobu zagospodarowania działek nr 6, 7, 8, 9, 10 w obr. geod. Jastarnia oraz nieruchomości sąsiednich składających się na wydzielony w sporządzonym planie teren usług turystyki – 2UT.</p> <p>W dotychczasowym stanie faktycznym przedmiotowe działki stanowią tereny zieleni nieurządzonej z przewagą roślinności ruderalnej, częściowo wielowarstwowej roślinności nieleśnej ze zbiorowiskiem szuwarowo-zatokowym. Stanowią grunty rolne - użytki zakwalifikowane w ewidencji gruntów jako pastwisko.</p> <p>W obecnym stanie prawnym przedmiotowe działki gruntu nie posiadają cech „działek budowlanych”, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych.</p> <p>W świetle przepisów obowiązujących przy projektowaniu, budowie oraz przebudowie dróg publicznych nie jest możliwe zapewnienie dostępu posesji obejmujących działki gruntu nr 6, 7, 8, 9, 10 do drogi publicznej (drogi wojewódzkiej nr 216) poprzez wyznaczenie bezpośrednich zjazdów – jako nie zgodne z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Przedmiotowe działki nie spełniają również warunków umożliwiających przeznaczenie na cele budowlane (inne niż rolnicze) w drodze decyzji o ustaleniu warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku planu miejscowego.</p> <p>Dla terenu działek nr 6, 7, 8, 9, 10 w obr. geod. Jastarnia (oraz pozostałych nieruchomości składających się na wydzielony w sporządzonym planie teren usług turystyki – 2UT) obowiązujący do 31 grudnia 2003 r. „Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego i rewaloryzacji Jastarni” (przyjęty uchwałą nr XIII/46/91 Miejskiej Rady</p>
---	------------	---	---	------------------------	--

					<p>Narodowej w Jastarni z dnia 29 kwietnia 1991 r.; Dz. Utr. Woj. Gd. z 1991 r. Nr 14 poz. 111). W dotychczas obowiązującym planie miejscowym przedmiotowe działki były przeznaczone na rekreacyjno-parkowe tereny biologicznie czynne - nie przeznaczone pod zabudowę.</p> <p>Na skutek wniosków prywatnych właścicieli nieruchomości Burmistrz Jastarni przystąpił do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie wschodniej części ulicy Mickiewicza (w tym położonych w granicach obszaru objętego planem działek nr 6, 7, 8, 9, 10):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- uwzględniając w ustaleniach planu, w tym w rozgraniczaniu terenów o różnym przeznaczeniu, zróżnicowanej strukturze własności (występujących w granicach planu gruntów prywatnych),</li><li>- uwzględniając w planie w jak najbardziej możliwym stopniu wniosków złożonych do planu przez właścicieli nieruchomości</li><li>- dotyczących przeznaczenia oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu 2UT jako zespołu działek pod zabudowę usług turystyki.</li></ul> <p>Rozwiązania zawarte w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie wschodniej części ulicy Mickiewicza wprowadzają uzasadnione zróżnicowanie terenów przeznaczonych w planie dla usług turystyki – odmienne warunki dla terenu 2UT, niż dla 1UT/1 (niższa zabudowa, określenie szerokości elewacji) oraz oddzielenie obu terenów (2UT i 1UT/1) pasem zieleni (ZP/2). Jest to zabieg celowy, mający uniemożliwić dalsze przesłanianie, jak to ma miejsce na terenie 1UT/1, przez obiekty kubaturowe widoku na Zatokę Pucką. Obszar 1UT/1 jest terenem już zainwestowanym od kilkadziesiąt lat i plan, co do zasady, sankcjonuje stan zastany, w przeciwieństwie do „dziewiczego” terenu 2UT.</p> <p>Projekt planu został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i zasadami dobrej praktyki planistycznej oraz uzgodniony ze wszystkimi właściwymi organami i instytucjami (w tym m. in. z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, Dyrektorem Urzędu</p>
--	--	--	--	--	---

5	20-04-2018	Wniosek o przesunięcie linii przebiegu ciągu pieszego, łączącego dwa ciągi piesze, do linii ogrodzenia pomiędzy „...moimi działkami...” a działkami nr 14, 12/1, 13/1	działki nr 6, 7, 8, 9, 10 ark. mapy 29 obr. geod. Jastarnia w gminie Jastarnia	2UT - teren usług turystyki; KDPJ - teren ciągu pieszo-jezdnego; ZP/2 - tereny zieleni urządzonej; ZR/1 - tereny zieleni nieurządzonej	<b>nieuwzględniona</b>	Morskiego, Regionalnym Dyrektorem Zarządu Gospodarki). Wnioskowane zmiany w zakresie rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz przyjętych w planie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, byłyby niezgodne z oczekiwaniami organów Gminy oraz podważyłyby wypracowane w trakcie przeprowadzonej już procedury uzgodnieniowej rozwiązania.
6	20-04-2018	Wniosek o zmianę przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z załączoną propozycją graficzną	działki nr 6, 7, 8, 9, 10 ark. mapy 29 obr. geod. Jastarnia w gminie Jastarnia	2UT - teren usług turystyki; KDPJ - teren ciągu pieszo-jezdnego; ZP/2 - tereny zieleni urządzonej; ZR/1 - tereny zieleni nieurządzonej	<b>nieuwzględniona</b>	Zgodnie z przepisami art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w planie miejscowym określa się obowiązkowo linie zabudowy. Ustalenie - na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie wschodniej części ulicy Mickiewicza dla fragmentu miasta Jastarni w rejonie wschodniej części ulicy Mickiewicza - przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy wymagało uwzględnienia warunkowań wynikających z położenia obszaru planu w granicach: - Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski PLH220032 oraz w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego; - portu morskiego w Jastarni, - nabrzeżnego pasa technicznego oraz nabrzeżnego pasa

7	20-04-2018	<p>Wniosek o jednoznaczne określenie w części opisowej co oznacza „teren usług turystyki” – dopisanie dla terenów 2UT w § 22 następujących funkcji:  „...- usługi gastronomii i rozrywki,  - usługi zdrowia,  - usługi sportu i rekreacji,  - usługi oświatowo-wychowawcze,  - zieleni urzędzona,  - ciągi pieszo-jezdne,  - parkingi,  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,</p>	<p>działki nr 6, 7, 8, 9, 10 ark. mapy 29  obr. geod. Jastarnia w gminie Jastarnia</p>	<p>2UT - teren usług turystyki;  KDPJ - teren ciągu pieszo-jezdnego;  ZP/2 - tereny zieleni urzędzonej;  ZR/1 - tereny zieleni nieurzędzonej</p>	<p><b>niewzględniona</b></p>	<p>ochronnego,  - obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;  - strefy konserwatorskiej „K” ochrony krajobrazu kulturowego,  - strefy konserwatorskiej „E” ochrony ekspozycji.  Obligatoryjne określenie w ustaleniach planu linii zabudowy stanowi zarówno narzędzie kształtowania ładu przestrzennego jak i realizację na obszarze objętym planem przepisów odrębnych w tym w szczególności:  - ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody;  - uchwały nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego;  - ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej;  - ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;  ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.  Uzgodniony z właściwymi organami i instytucjami przebieg linii zabudowy na rysunku planu - nie może podlegać negocjacji.  W planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenu.  W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie wschodniej części ulicy Mickiewicza - dla terenów 2UT ustalono przeznaczenie podstawowe: teren usług turystyki usług turystyki.  W § 4 pkt 5 projektu uchwały (tekstu planu) jednoznacznie i w sposób wystarczający określono dopuszczalne dla terenów 2UT funkcje zabudowy jako: „...usługi turystyki – należy przez to rozumieć obiekty służące działalności związanej z obsługą ruchu turystycznego, w tym związane z udzielaniem noclegów;”.  Zgodnie z w/w definicja obsługa ruchu turystycznego obejmuje wielofunkcyjną działalność ukierunkowaną na zaspokojenie wszystkich potrzeb wypoczywających osób przebywających na danym terenie, w tym usług gastronomii, udzielania noclegów, rozrywki, zdrowia.</p>
---	------------	--	--	--	------------------------------	--

8	20-04-2018	- wolno stojące budynki garażowe i gospodarcze”	Wniosek o zmianę współczynnika intensywności zabudowy z 0,60 do 0,90	działki nr 6, 7, 8, 9, 10 ark. mapy 29 obr. geod. Jastarnia w gminie Jastarnia	2UT - teren usług turystyki; KDPJ - teren ciągu pieszo-jezdnego; ZP/2 - tereny zieleni urządzonej; ZR/1 - tereny zieleni nieurządzonej	<b>nieuwzględniona</b>	<p>Dodatkowo „usługi sportu i rekreacji” zostały zapisane w ustaleniach planu jako przeznaczenie uzupełniające, ponieważ jest to funkcja realizowana za pomocą nieco innych środków (np. terenowe obiekty sportowe).</p> <p>Jednocześnie należy zaznaczyć, że wprowadzony w § 22 „...zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych..” ustalony został w pełni świadomie, ze względu na przyjęte w tej części miasta Jastarni zasady ładu przestrzennego.</p> <p>W planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.</p> <p>W projekcie planu miejscowego dla fragmentu miasta Jastarni w rejonie wschodniej części ulicy Mickiewicza - dla terenów usług turystyki (2UT) ustalono m. in. następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: „2. Na terenie ... obowiązują następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30%; ..... 4) wysokość zabudowy: a) wysokość budynków: nie więcej niż 9,00 m, ..... 6) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,60; 7) rodzaj dachu: dachy dwuspadowe: - dach główny symetryczny w przekroju poprzecznym, - kąt pochylecia głównych połaci dachowych: 35 - 45 stopni”.</p> <p>Obligatoryjne (wynikające z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) określenie w ustaleniach planu maksymalnej intensywności zabudowy stanowi narzędzie kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem.</p> <p>Ustalenia dotyczące wysokości zabudowy oraz parametru % udziału powierzchni zabudowy w powierzchni terenu mają wzajemny wpływ na każdy z tych parametrów, określających wartości maksymalne (nie więcej niż ...) dopuszczalne w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.</p>
---	------------	---	--	--	--	------------------------	--

9	20-04-2018	Wniosek o dopuszczalną szerokość elewacji 30m	działki nr 6, 7, 8, 9, 10 ark. mapy 29 obr. geod. Jastarnia w gminie Jastarnia	ZUT - teren usług turystyki; KDPJ - teren ciągu pieszo-jezdnego; ZP/2 - tereny zieleni urządzonej; ZR/1 - tereny zieleni nieurządzonej	<b>niewwzględniona</b>	<p>W związku z treścią zgłoszonej uwagi przeanalizowano ustaloną w planie wartość wskaźnika intensywności zabudowy dla terenu ZUT:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obliczenie teoretycznej maksymalnej intensywności zabudowy: <math>ok. 1050 \text{ m}^2 (30\% \text{ powierzchni terenu}) \times 2 \text{ kondygnacje/ok. } 3500 \text{ m}^2 (\text{pow. terenu}) = 0,6</math>,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy ustalona w planie: 0,6.</li> </ul> <p>Po ponownym obliczeniu stwierdzono, że w obrębie terenu ZUT nie ma uzasadnienia dla uwzględnienia wniesionej uwagi.</p> <p>Uzgodnione ze wszystkimi właściwymi organami i instytucjami zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków ze względu na położenie w granicach ustanowionej strefy konserwatorskiej „K” ochrony krajobrazu kulturowego i strefy konserwatorskiej „E” ochrony ekspozycji - nie mogą podlegać negocjacjom.</p> <p>W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie wschodniej części ulicy Mickiewicza - dla terenów usług turystyki (ZUT) ustalono m. in. następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>„2. Na terenie ... obowiązują następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>5) szerokość elewacji: nie więcej niż 20,00 m”.</li> </ul> </li> </ul> <p>Określenie w ustaleniach planu maksymalnej szerokości elewacji stanowi narzędzie kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem, w szczególności położonym w granicach - ustanowionej przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - strefy konserwatorskiej „K” ochrony krajobrazu kulturowego i strefy konserwatorskiej „E” ochrony ekspozycji.</p> <p>Uzgodnione ze wszystkimi właściwymi organami i</p>
---	------------	---	---	---	------------------------	--

10	20-04-2018	Wniosek o możliwość zastosowania dachu płaskiego	działki nr 6, 7, 8, 9, 10 ark. mapy 29 obr. geod. Jastarnia w gminie Jastarnia	2UT - teren usług turystyki; KDPJ - teren ciągu pieszo-jezdnego; ZP/2 - tereny zieleni urządzonej; ZR/1 - tereny zieleni nieurządzonej	<b>niewuwzględniona</b>	instytucjami zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - nie mogą na obecnym etapie procedury planistycznej podlegać negocjacjaom.  W planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy, w tym geometrię dachu.. W projekcie planu m. in. dla terenów usług turystyki (2UT) ustalono w tym zakresie następujące warunki: „2. Na terenie ... obowiązują następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ..... 7) rodzaj dachu: a) dachy dwuspadowe: - dach główny symetryczny w przekroju poprzecznym, - kąt pochylecia głównych połaci dachowych: 35 - 45 stopni, - pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówko-podobny”.
11	20-04-2018	Wniosek o zmianę zapisu § 21 ust. 2 pkt 5 lit b – dotyczącego możliwości kształtowania wysokości nowych budynków na terenie IUT/1 z zastrzeżeniem, że ograniczenie nie dotyczy zabudowy istniejącej - na: „...wysokość nowych budynków na terenie IUT/1: nie więcej niż 9,00 m - nie dotyczy zabudowy nawiązującej do wysokości istniejącej zabudowy terenu, dla	działki nr 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33/3, 33/4 ark. mapy 29 obr. Jastarnia w gminie Jastarnia	IUT/1 - teren usług turystyki	<b>niewuwzględniona</b>	Uzgodnione z właściwymi organami i instytucjami zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - nie mogą na obecnym etapie procedury planistycznej być kwestionowane.  Po analizie proponowanych zmian zapisów ustaleń § 21 ust. 2 pkt 5 lit b – uznaje się za nieuzasadnione uwzględnienie treści uwagi i przyjęcie nowej treści zakazów i nakazów odnoszących się do dwóch rodzajów zabudowy występującej w obszarze objętym planem (jako: zabudowa istniejąca oraz nowa zabudowa).  Przeciwnie niż w treści w/w uwag nr 10.03 oraz nr 11.03 – proponowana zmiana obniża poziom precyzyjności zapisów (operując niedookreślonym pojęciem „zabudowy nawiązującej do wysokości istniejącej zabudowy”) i w sposób nieuzasadniony poszerza możliwości interpretacyjne ustaleń planu.  Wobec niewuwzględnienia uwagi – utrzymuje się dotychczasowe brzmienie § 21 ust. 2 pkt 5 lit b: „5) wysokość zabudowy:

					<p>a) ...</p> <p>b) wysokość nowych budynków na terenie IUT/1: nie więcej niż 9,00 m, nie dotyczy zabudowy istniejącej (dla której dopuszczalna jest wysokość nie większa niż maksymalna wysokość w stanie istniejącym w dniu wejścia niniejszej uchwały w życie);”</p> <p>jako zgodne z intencją sporządzającego plan.</p>
				<p>której dopuszczalna jest wysokość nie większa niż maksymalna wysokość budynków w stanie istniejącym w dniu wejścia niniejszej uchwały w życie;”</p>	

PRZEWODNICZĄCY  
 Rady Miejskiej Jasznami  
  
 Daniel Kohnke

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

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), stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie wschodniej części ulicy Mickiewicza - traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie - obejmują:
  - a) drogę dojazdową gminną KDD, wraz z oświetleniem i uzbrojeniem poziomym, służącą do obsługi terenów przyległych,
  - b) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych do projektowanej drogi dojazdowej KDD i wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego KDPJ,
  - c) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych do projektowanej drogi dojazdowej KDD i wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego KDPJ,
  - d) dotychczas planowane w związku z realizacją programów gminnych - ewentualną przebudowę lub rozbudowę sieci wodociągowej oraz sieć i urządzenia kanalizacji sanitarnej, służące do obsługi terenów objętych planem,
  - e) ewentualną sieć kanalizacji deszczowej odwadniająca drogę gminną i tereny przyległe.
3. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym m. in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych, ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków i ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.
4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Gminy.
5. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii cieplnej lub energii elektrycznej – stanowiące pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym - są realizowane w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 755). Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków własnych gminy, za wyjątkiem wykonania oświetlania dróg, których gmina jest zarządcą.
6. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych, z poza budżetu gminy, źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej Jastarni  
  
Daniel Kohnke

## Uzasadnienie

**do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie wschodniej części ulicy Mickiewicza**  
na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

### I. WSTĘP.

Burmistrz Jastarni - wykonując uchwałę L/416/2014 Rady Miasta Jastarni z dnia 20 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie wschodniej części ulicy Mickiewicza – sporządził projekt planu miejscowego:

- 1) zgodnie z zapisami studium,
- 2) zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem;
- 3) wraz z uzasadnieniem, które obejmuje omówienie rozwiązań przyjętych w planie - w szczególności:
  - sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy,
  - zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2,
  - wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Postawa merytoryczna opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmowała:

- 1) wykorzystane materiały planistyczne, aktualne na dzień przystąpienia do sporządzania projektu planu,
  - 2) rozpatrzone wnioski złożone do planu,
  - 3) sporządzone na potrzeby projektu planu niezbędne materiały planistyczne, aktualne na dzień przekazania projektu do opiniowania i uzgodnień,
- wykazane w zestawieniach załączonych do dokumentacji prac planistycznych.

### II. ZGODNOŚĆ ROZWIĄZAŃ Z ZAPISAMI STUDIUM.

Sporządzeniem planu miejscowego objęto teren położony w granicach gminy miejskiej Jastarnia, obejmujący obszar o powierzchni w granicach opracowania ogółem ok. 60 ha.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego Burmistrz Jastarni - zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dokonał analizy zasadności przystąpienia do opracowania projektu, zgodności przewidywanych w planie rozwiązań z ustaleniami studium oraz określił niezbędny zakres prac planistycznych:

- 1) wyznaczając obszar opracowania w granicach - oznaczonej na rysunku studium - strefy terenów wielofunkcyjnych z przewagą funkcji rekreacyjnych oraz lasów ochronnych i strefy terenów wydm, wałów wydmowych oraz plaż nadmorskich;
- 2) tak określony obszar opracowania:
  - a) nie został dotychczas objęty uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
  - b) graniczy bezpośrednio z obszarem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni dla terenu portu w Jastarni, którego projekt sporządzono na podstawie uchwały L/417/2014 Rady Miasta Jastarni z dnia 20 czerwca 2014 r.

Burmistrz Jastarni - po dokonaniu czynności związanych ze sporządzeniem projektu planu miejscowego określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przedstawił Radzie Miasta projekt planu sporządzony zgodnie z zapisami studium gminy.

Zgodność przyjętych w projekcie planu rozwiązań przeanalizowano m. in. w zakresie:

- 1) charakterystyki poszczególnych stref funkcjonalnych - których zasięg określono na rysunku studium - obejmujących:
  - a) tereny wielofunkcyjne z przewagą funkcji rekreacyjnych,
  - b) tereny wydm, wałów wydmowych oraz plaż nadmorskich;
- 2) ustalonych kierunków polityki przestrzennej i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
  - a) zasad gospodarki przestrzennej,
  - b) funkcji dominujących i uzupełniających,

- c) struktury przestrzennej,
  - d) inwestycji celu publicznego;
  - e) ustaleń dla nowej zabudowy – dotyczących określenia:
  - f) wysokości zabudowy,
  - g) powierzchni zabudowanej,
  - h) formy dachów,
  - i) linii zabudowy od strony ulic,
  - j) ochrony przed zalaniem wodami morskimi,
  - k) ochrony przed zalaniem spowodowanym podwyższonymi stanami wód gruntowych;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego;
  - 4) zasad ochrony środowiska i jego zasobów oraz ochrony przyrody;
  - 5) kierunków rozwoju systemu transportowego i systemów infrastruktury technicznej.

Po przeprowadzonej analizie stwierdzono, że sporządzony projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie wschodniej części ulicy Mickiewicza” nie narusza ustaleń części tekstowej i graficznej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastarnia, przyjętego uchwałą Nr XXXI/193/2005 Rady Miasta Jastarni z dnia 28 października 2005 r.

Ustalony w projekcie planu dominujący kierunek rozwoju terenów odpowiada określonej w studium strukturze funkcjonalno-przestrzennej – obszar planu obejmuje tereny położone w strefie wielofunkcyjnej z przewagą funkcji rekreacyjnych (część południowa obszaru wzdłuż ulicy Mickiewicza) oraz strefę funkcjonalną terenów wydm, wałów wydmowych oraz plaż nadmorskich (część północna obszaru opracowania planu):

- 1) ustalenia projektu planu systematyzują i porządkują panujący obecnie ład przestrzenny:
  - a) dopuszczono kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania gruntów oraz uzupełnienie istniejącej zabudowy usługowej oraz zagospodarowania funkcjonalnie związanego z turystyką, sportem i rekreacją, terenów istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej;
  - b) wprowadzono zakaz zabudowy i utrzymano dotychczasowy przyrodniczy sposób użytkowania terenów dotychczas biologicznie czynnych (zieleni nieurządzonej, plaż i wydm nadmorskich oraz lasów), pozostawiając środowisko w niezmienionym stanie;
  - c) wprowadzono tereny zieleni urządzonej, zapobiegające degradacji środowiska i poprawiające walory estetyczne i krajobrazowe;
- 2) w obrębie planu przewidywana jest realizacja projektowanych funkcji inwestycyjnych:
  - a) planowanych od strony zatoki (na terenach dotychczas niezainwestowanych);
  - b) - związanych z obsługą ruchu turystyczno-wypoczynkowego terenów elementarnych oznaczonych symbolem 2UT, US (części terenu);
  - c) - związanych z upowszechnieniem tradycyjnej kultury regionu jako ośrodka rybołówstwa – planowanego muzeum o tematyce morskiej w granicach terenu oznaczonego symbolem UK (skansenu dawnej zabudowy, łodzi i kutrów rybackich oraz sprzętu);
  - d) planowanego przeprowadzenia przez tereny leśne trasy gazociągu średniego ciśnienia oznaczonej symbolem G - związanych z zapewnieniem niezbędnego zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną -
- 3) w celu właściwej realizacji projektowanych funkcji plan przewiduje część terenów pod komunikację publiczną oraz ustala zasady realizacji systemów infrastruktury technicznej.

### III. ZGODNOŚĆ ROZWIĄZAŃ Z PRZEPISAMI ODREBNYMI.

Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie wschodniej części ulicy Mickiewicza” został sporządzony w oparciu o przepisy:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.),
- 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.).

Na podstawie przepisów odrębnych, odnoszących się do obszaru objętego planem, w rozwiązaniach planu określono obszary i obiekty podlegające ochronie:

- 1) ze względu na położenie planu w granicach nadbrzeżnego pasa technicznego i pasa ochronnego i oraz występowanie w obszarze planu części terenu w granicach portu morskiego w Jastarni - uwzględniono (w § 10 pkt 1, 2 i 3 uchwały) wymagania przepisów odrębnych związanych z ochroną brzegu morskiego, w tym:
  - ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2214 z późn. zm.),
  - ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1933),
  - Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 15 czerwca 2000 r. w sprawie ustalenia granicy od strony lądu portu morskiego w Jastarni (Dz.U. z 2000 r. Nr 52 poz.628),
  - Rozporządzenia Rady Ministrów z 29 kwietnia 2003 r. w sprawie określenia minimalnej i maksymalnej szerokości pasa technicznego i ochronnego oraz sposobu wyznaczania ich granic (Dz.U. z 2003 r. Nr 89 poz. 820),
  - Zarządzenia Nr 9 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 18 kwietnia 2005 r. w sprawie określenia granic pasa ochronnego na terenie Miasta i Gminy Jastarnia (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2005 r. Nr 51 poz. 997),
  - Zarządzenia Nr 6 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 25 marca 2013 r. w sprawie określenia granic pasa technicznego na terenie gminy miejskiej Jastarnia (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2013 r. poz. 1823);
- 2) ze względu na występowanie w planie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszaru zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - uwzględniono (w § 11 uchwały) regulacje prawne odnoszące się do zagrożenia powodziowego od strony morza, w tym wymagania przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 z późn. zm.);
- 3) ze względu na występowanie w planie sąsiedztwa z terenami kolejowymi wymagania przepisów odrębnych, w tym:
  - ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 710 z późn. zm.),
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1227),
  - Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisk (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112),
  - Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10 września 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 1998 r. nr 151 poz. 987 z późn. zm.),
  - Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 26 lutego 1996 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi o ich usytuowanie (Dz. U. z 1996 r. Nr 33 poz. 144 z późn. zm.),
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1744);
- 4) obszaru planu występowanie w planie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszaru zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - uwzględniono (w § 11 uchwały) regulacje prawne odnoszące się do zagrożenia powodziowego od strony morza, w tym wymagania przepisów z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 z późn. zm.).

Dla obszaru objętego planem nie określono granic i sposobów zagospodarowania:

- terenów górniczych - ze względu na brak takich terenów,
- obszarów osuwania się mas ziemnych - ze względu na brak takich obszarów w rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów dotyczących ochrony środowiska w zakresie ruchów masowych ziemi,

- krajobrazów priorytetowych - ze względu na brak audytu krajobrazowego sporządzonego dla województwa pomorskiego,
- granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

#### IV. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY.

##### 1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez:
  - a) ukształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony terenów dotychczas niezainwestowanych w tym występujących w granicach opracowania zasobów przyrodniczych (plaż i wydmy nadmorskich, lasów, zbiorowisk szuwarowo-zatokowych przechodzących w plażę zatoki),
  - b) określenie sposobu kształtowania terenów zainwestowanych w formie zabudowy wolnostojącej usytuowanej wzdłuż dróg, od których ustalono w planie nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - c) określenie w Rozdziale 3 uchwały szczegółowych warunków zagospodarowania terenów przeznaczonych pod usługi turystyki (UT) i usługi kultury (UK) - w tym maksymalnego wskaźnika udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
  - d) ustalenie obowiązku spójnego architektonicznie charakteru zabudowy (główniej i towarzyszącej) oraz elementów zagospodarowania terenu (w tym obiektów małej architektury i ogrodzeń) w granicach własnych działki lub terenu objętego wspólnym zagospodarowaniem,
  - e) ustalenie dla poszczególnych terenów w Rozdziale 3 uchwały parametrów kształtowania zabudowy głównej, w tym formy i gabarytów projektowanych budynków (maksymalnej wysokości, maksymalnej szerokości elewacji), formy dachu (kształtu i kąta pochylenia połaci dachowych),
  - f) ustalenie w § 5 uchwały: kolorystyki obiektów budowlanych oraz zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane,
  - g) ustalenie w § 5 pkt 10 uchwały szczegółowych parametrów kształtowania zabudowy towarzyszącej zabudowie głównej (np. budynków garażowych, gospodarczych, magazynowych itp.),
  - h) ustalenie w § 5 pkt 11 uchwały parametrów kształtowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych (formy zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu oraz zespołu obiektów i ich maksymalnej wysokości),
  - i) uwzględnienie w zastosowanych w planie rozwiązaniach urbanistycznych i architektonicznych lokalnych uwarunkowań kulturowych, przyrodniczych oraz kompozycyjno-estetycznych;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:
  - a) uwzględnienie położenia obszaru objętego planem w granicach Obszaru priorytetowego dla ochrony i kształtowania krajobrazu XXXVIII. Mierzei Helskiej – charakteryzującego się:
    - bardzo wysoką oceną krajobrazu pod względem wartości kulturowych, przyrodniczych i wizualnych, wynikającą z występowania elementów ekspozycji i kompozycji wizualnej oraz punktowych i małoobszarowych elementów kulturowych,
    - zagrożeniami krajobrazu przez zainwestowanie rekreacyjne obszaru mierzei oraz transformację użytków zielonych,
    - średnim priorytetem w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu – ograniczeniem zasięgu i intensywności oddziaływania czynników degradujących, a w niektórych sytuacjach koniecznością poddania krajobrazu ochronie o charakterze konserwatorskim,
  - b) ustalenia dla obszaru planu – dla ochrony ekspozycji bądź poprawy wyeksponowania sylwety panoramicznej miejscowości Jastarnia z wodnej platformy widokowej Zatoki Puckiej (w tym dla zachowania naturalnych i antropogenicznych walorów krajobrazowych oraz zapewnienia warunków kontynuacji aktywności typowej dla lokalnego krajobrazu i

stanowiącej o jego urodzie - np. rybactwa, żeglarstwa) – strefy konserwatorskiej „K” ochrony krajobrazu kulturowego oraz określenie szczegółowych zasad w niej obowiązujących (w § 8 pkt 2 uchwały), obejmujących:

- zakaz wprowadzania wysokościowych elementów,
- ochronę i kontynuację tradycyjnej skali i formy podziałów geodezyjnych,
- zachowanie i kontynuowanie specyficznych elementów historycznej struktury przestrzennej zabudowy,

c) ustalenie w planie granic strefy konserwatorskiej „E” ochrony ekspozycji – dla zachowania przedpola ekspozycyjnego wzdłuż ciągu widokowego Chałupy – Jurata, umożliwiającego obserwację z drogi wojewódzkiej nr 216 wód Zatoki Puckiej i jej brzegów - oraz określenie szczegółowych zasad w niej obowiązujących (w § 8 pkt 4 uchwały), obejmujących:

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy o wysokości większej niż 9 m n.p.t.,
- zakaz sadzenia roślinności wysokiej i zalesiania terenów, w tym nie wprowadzania zadrzewień,

d) nie spowodowanie istotnych zmian w cechach obecnej fizjonomii krajobrazu:

- lokalizację zabudowy niskiej (o przeważającej wysokości projektowanych budynków nie przekraczającej 9 m, lokalnie maksimum 12 m) i ekstensywnej (udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki lub terenu w większości nie więcej niż 30%, wyjątkowo 40%),
- wprowadzenie planowanej zabudowy na terenach już zainwestowanych sąsiadującą zabudową istniejącą,
- ustalenie warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów pozwalających uniknąć lokalizacji - w granicach obszaru objętego planem - obiektów, które swoją formą bądź wysokością mogłyby negatywnie wpływać na przestrzeń kulturową i krajobraz,

e) wykluczenie wprowadzania elementów wysokościowych:

- dominant technicznych (linii przesyłowych wysokiego napięcia, masztów telefonii komórkowej i siłowni wiatrowych) - ustaleniami § 8 pkt 2 lit. a uchwały,
- nakazem projektowania nowych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych (ustaleniami § 15 pkt 5 lit. a uchwały),
- określeniem dopuszczalnej wysokości zabudowy w ustaleniach dla terenów,

f) ograniczenie rozpraszania miejsc lokalizacji zespołów nowej zabudowy (określonymi na rysunku planu dla poszczególnych terenów nieprzekraczalnymi liniami zabudowy),

g) ochroną, zachowaniem i kontynuowaniem istniejącej skali zabudowy:

- ograniczeniem stosowania dowolnych form architektonicznych w kształtowaniu nowej zabudowy,
- szczegółowym określeniem dopuszczalnych gabarytów budynków głównych i towarzyszących w ustaleniach dla terenów Rozdziału 3,

h) kontynuacją w projektowanej kompozycji urbanistycznej zwartości wizualnej w krajobrazie zabudowy istniejącej i projektowanej:

- dopuszczenie dotychczas występujących parametrów w istniejącej zabudowie usług turystyki (w obrębie terenów 1UT/1 i 1UT/2) określonych w § 21 ust. 2 uchwały,
- ustalenie dla poszczególnych grup terenów o tym samym sposobie użytkowania ujednoliconych form zabudowy (w obrębie projektowanych terenów 2UT w stosunku do terenów 1UT) określonych w § 22 ust. 2 uchwały,
- dopuszczenie dotychczas występujących parametrów w istniejącej zabudowie obsługi gospodarki leśnej (leśniczówka) w obrębie terenów ZL.U, określonych w § 28 ust. 2 uchwały,

i) wprowadzenie komponowanej zieleni publicznej stanowiącej enklawy wewnątrz projektowanej zabudowy - ogólnie dostępnych parków, zieleńców i skwerów na terenach zieleni urządzonej ZP,

j) zachowanie w znaczącej skali elementów naturalnych (zieleni nieurządzonej, plaż i wydmy nadmorskich, lasów) obejmujących 42% obszaru objętego planem;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez

- a) określenie w § 6 uchwały zasad ochrony i kształtowania środowiska oraz ochrony przyrody - gwarantujących, że rozwiązania przyjęte w planie będą neutralne pod względem wpływu na środowisko,
  - b) ustalenie – w wyniku przeprowadzonej oceny skutków realizacji ustaleń projektu planu na stan i funkcjonowanie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko - że realizacja ustaleń planu nie narusza przepisów uchwały nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego (Dz. U. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1457),
  - c) ustalenie zakazu realizacji zapisów planu w sposób mogący stać się przyczyną:
    - zmiany rzeźby terenu, z wyjątkiem prac dotyczących zabezpieczenia przeciwpowodziowego,
    - zmiany stosunków wodnych na terenie objętym planem oraz na terenach przyległych,
  - d) wykluczenie – w wyniku przeprowadzonej oceny skutków realizacji ustaleń projektu planu w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko - wpływu ustaleń planu na stan i funkcjonowanie Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski PLH220032, w granicach którego położony jest obszar objęty planem,
  - e) ustalenie zakazu podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami:
    - znacząco wpływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000,
    - wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000,
    - pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami,
  - f) objęcie ochroną – w § 6 pkt 8 uchwały – występującego w granicach terenu ZL.U drzewa (klon zwyczajny) projektowanego do objęcia ochroną jako pomnika przyrody,
  - g) ustalenie obowiązku zapewnienia ochrony dziko rosnących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
  - h) ustalenie, że do kształtowania zieleni na terenie objętym planem, w szczególności o funkcji stabilizującej wydmy, należy używać tylko roślin gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;
  - i) ustalenie, że w granicach opracowania:
    - nie znajdują się inne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
    - nie występują inne obiekty bądź obszary do objęcia prawnymi formami ochrony przyrody, w tym wskazane w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastarnia” (2005),
  - j) wykluczenie – w wyniku przeprowadzonej oceny skutków realizacji ustaleń projektu planu w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko - wpływu ustaleń planu na stan i funkcjonowanie Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 PLB220005 „Zatoka Pucka”, najbliższego położonego obszaru chronionego pod względem przyrodniczym,
  - k) uwzględnienie w ustaleniach dla poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania - nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń wynikających z potrzeb ochrony środowiska;
- 4) wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
- a) ustalenie, że wprowadzone w planie zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania dotyczą gruntów, które nie wymagają – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych - uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne;
  - b) przeprowadzenie przez tereny leśne trasy projektowanego gazociągu średniego ciśnienia na następujących zasadach (określonych w § 15 pkt 13):
    - gazociąg ułożony za pomocą przewiertu sterowanego poniżej systemu korzeniowego drzew,
    - w sposób nie wymagający wycinania drzew i krzewów,
    - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych i ich usytuowania,

- w strefie kontrolowanej, dopuszcza się prowadzenie gospodarki leśnej, w tym mogą rosnąć drzewa i krzewy;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
- a) objęcie ochroną na podstawie ustaleń planu stanowiska archeologicznego znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
    - wyznaczenie na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego,
    - określenie zasad ochrony stanowiska archeologicznego (w § 8 pkt 6 uchwały),
  - b) wyznaczenie w planie - dla ochrony i wyeksponowania ekspozycji sylwety panoramicznej miejscowości Jastarnia - strefy konserwatorskiej „K” ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa wyżej w pkt 2b uzasadnienia,
  - c) określenie na rysunku planu - dla zachowania przedpoła ekspozycyjnego wzdłuż ciągu widokowego Chałupy – Jurata - granic strefy konserwatorskiej „E” ochrony ekspozycji, o której mowa wyżej w pkt 2c uzasadnienia,
  - d) ustalenie braku konieczności umieszczenia innych zapisów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - ze względu na nie występowanie w granicach obszaru objętego planem obiektów i obszarów objętych ustawowymi formami ochrony zabytków (wpisanych do rejestru zabytków, innych zabytków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, parków kulturowych) oraz ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
- a) określenie w § 6 uchwały zasad ochrony środowiska - gwarantujących, że rozwiązania przyjęte w planie będą neutralne pod względem wpływu na środowisko, rozumianego również jako ochrona zdrowia ludzi:
    - zakazu lokalizowania funkcji wyszczególnionych w przepisach jako obiekty i przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji elementów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
    - nakazu ograniczenia uciążliwości dla środowiska działalności prowadzonej w związku z zapisanym w planie przeznaczeniem do granic działki lub terenu objętego wspólnym zagospodarowaniem,
    - nakazu wyposażenia pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami występującymi w granicach działki lub terenu,
  - b) zaliczenie w § 6 pkt 5 uchwały - zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska - do ochrony przed hałasem terenów 1UT, 2UT i US jako rekreacyjno – wypoczynkowych,
  - c) zapewnienie warunków bezpieczeństwa poprzez wyznaczenie wzdłuż trasy projektowanego gazociągu średniego ciśnienia strefy kontrolowanej i obowiązujących w jej granicach zapisów ochronnych (w § 15 pkt 13 lit. d, e uchwały),
  - d) zapewnienie warunków dla korzystania z ustalonego przeznaczenia i sposobu zabudowy terenów przez osoby niepełnosprawne (w § 10 pkt 6 uchwały),
  - e) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (w § 14 pkt 15 uchwały);
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni - rozumiane jako cechy przestrzeni, możliwe do określenia w kategoriach ekonomicznych, stanowiące relację z ustaleniami planu - poprzez:
- a) racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych,
  - b) ustalenie optymalnego przeznaczenia terenów oraz wskaźników ich zagospodarowania i kształtowania zabudowy,
  - c) przyjęcie uzasadnionych technicznie i ekonomicznie rozwiązań z zakresu infrastruktury technicznej,
  - d) umożliwienie korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli w dotychczasowy sposób (na podstawie art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zapisów § 16 pkt 2 uchwały),
  - e) ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z tytułu

wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (w ustaleniach § 18 uchwały):

- dla terenów usług turystyki 1UT, 2UT, - planowanej zabudowy i rozbudowy terenów funkcjonalnie związanych z obsługą ruchu turystyczno-wypoczynkowego - na 30%,
- dla terenu sportu i rekreacji US - planowanych nowych terenów związanych z obsługą ruchu turystyczno-wypoczynkowego - na 30%,
- dla terenu usług kultury UK - planowanego w granicach terenu muzeum o tematyce morskiej (skansenu dawnej zabudowy, łodzi i kutrów rybackich oraz sprzętu) - na 30%
- dla pozostałych terenów - w granicach których w następstwie wejścia w życie planu miejscowego dotychczasowe przeznaczenie oraz ustalony sposób zabudowy i zagospodarowania terenu nie ulegnie zmianie i nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości - na 1%;

8) prawo własności poprzez:

- a) uwzględnienie w ustaleniach planu, w tym w rozgraniczaniu terenów o różnym przeznaczeniu, zróżnicowanej struktury własności:
  - występujących w granicach planu gruntów prywatnych,
  - gruntów komunalnych (własność Gminy Miasta Jastarni oraz własność Zarządu Województwa Pomorskiego) i gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa,
- b) dostosowanie układu urbanistycznego do istniejących granic własności gruntów, umożliwiające:
  - ochronę w maksymalnym możliwym stopniu przebiegu dotychczasowych wydzieleni geodezyjnych,
  - etapową realizację przepisów uchwały (w tym sukcesywnie dla poszczególnych części obszaru objętego planem),
  - wydzielanie działek pod zabudowę i drogi dojazdowe w obrębie jednej nieruchomości (kilku działek będących wspólną własnością) lub w sposób, aby granice istniejącego podziału własnościowego ich nie dzieliły,
  - realizację ustaleń planu na działce niezależnie od zamiarów właścicieli sąsiednich nieruchomości,
  - minimalizację konieczności ewentualnych wykupów nieruchomości na wskazane w planie cele publiczne (przeznaczone pod drogi i tereny zieleni);
- c) rozpatrzenie wniosków złożonych do planu przez prywatnych właścicieli nieruchomości położonych w granicach obszaru objętego planem – dotyczących przeznaczenia zespołu działek o pow. ok. 0,25 ha pod zabudowę wielofunkcyjną z przewagą funkcji rekreacyjnych oraz ustalenia w planie wymienionych we wniosku parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu - oraz ich uwzględnienie w planie w jak najbardziej możliwym stopniu polegające na:
  - przeznaczeniu cz. gruntów o pow. 0,10 ha jako tereny usług turystyki 2UT – umożliwiające budowę obiektów służących działalności związanej z obsługą ruchu turystycznego, w tym związanych z udzielaniem noclegów,
  - przeznaczeniu cz. gruntów o pow. 0,03 ha jako tereny ciągu pieszo-jezdnego KDPI dla obsługi komunikacyjnej terenu 2UT,
  - przeznaczeniu pozostałej cz. gruntów (o pow. 0,12 ha) jako biologicznie czynne tereny zieleni urządzonej ZP/2 i tereny zieleni nieurządzonej ZR/1 przez które przebiega trasa głównego ciągu pieszego, dla których określono ustalenia w planie,
- d) rozpatrzenie wniosku złożonego do planu przez prywatnego właściciela nieruchomości – dotyczącego przeznaczenia zespołu działek o pow. ok. 0,10 ha na cele budowlane - pod budowę zajazdu turystycznego - oraz ich uwzględnienie w planie w jak najbardziej możliwym stopniu polegające na:
  - przeznaczeniu gruntów o pow. 0,09 ha jako tereny usług turystyki 2UT,
  - przeznaczeniu cz. gruntów o pow. ok. 0,01 ha jako teren ciągu pieszo-jezdnego KDPI dla obsługi komunikacyjnej terenu 2UT, dla których określono ustalenia w planie,

- e) ustalenie w planie na sąsiadujących z w/w terenami gruntach - w stosunku do których nie wpłynęły wnioski od prywatnych właścicieli nieruchomości – możliwości budowy obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego, w pozostałej części terenu 2UT obejmującej obszar o powierzchni ok. 0,16 ha;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa poprzez:
- a) zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz dokonanie uzgodnienia projektu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
  - b) spełnienie w planie miejscowym wymogów potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa w zakresie planowania przestrzennego,
  - c) uwzględnienie wniosku Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Gdańsku dotyczącego umieszczenia zapisu o konieczności uzgadniania dokumentacji z Komendantem Zespołu Zarządzania Wsparciem Teleinformatycznym w związku z obecnością na terenie objętym planem infrastruktury teleinformatycznej (w ustaleniach § 10 pkt 7 uchwały);
- 10) potrzeby interesu publicznego - rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań uwzględniających potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym - poprzez:
- a) wyposażenie obszaru planu w obiekty i obszary służące potrzebom publicznym z zakresu wypoczynku, obejmujące:
    - infrastrukturę sportową i rekreacyjną (jako przeznaczenie podstawowe w obrębie terenów usług turystyki - 1UT i 2UT oraz terenów sportu i rekreacji - US),
    - przebieg regionalnej trasy rowerowej wzdłuż wybrzeża Zatoki Puckiej (powiązanej z programem Europejskich tras drogowych EURO-VELO),
    - trasy przeznaczone dla ruchu pieszych, rowerów lub dla funkcji rekreacyjno-sportowych (w tym jako elementy zagospodarowania pasów drogowych oraz na wyodrębnionych terenach KDP i KDPJ),
    - biologicznie czynne tereny otwarte, obejmujące tereny zieleni urządzonej (ZP) i nieurządzonej (ZR), lasy (ZL), tereny plaż i wydm nadmorskich (PL),
  - b) zlokalizowanie w obszarze planu obiektów użyteczności publicznej - przeznaczonych na potrzeby usług kultury (muzeum o tematyce morskiej - skansen dawnej zabudowy, łodzi i kutrów rybackich oraz sprzętu) w obrębie terenu UK,
  - c) ustalenie, że w obszarze objętym planem nie występują „obszary przestrzeni publicznej”, w rozumieniu ustawy o planowaniu przestrzennym i tak określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
  - d) zapisanie szczegółowych wymagań dotyczących kształtowania ładu przestrzennego na ogólnodostępnych terenach o charakterze publicznym:
    - w ustaleniach dla terenów komunikacji publicznej (dróg, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych i rowerowych) oraz terenów otwartych (lasów, plaż nadmorskich, zieleni nieurządzonej i urządzonej),
    - poprzez ustalenie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane ogrodzenia,
  - e) określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji publicznej (w § 14 uchwały i w ustaleniach dla terenów w Rozdziale 3), w tym:
    - wyznaczenie terenów przeznaczonych pod drogi gminne (KDD) oraz publiczne ciągi piesze i pieszo-jezdne (KDP, KDPJ),
    - zapewnienie ogólnodostępnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych (w tym na terenach KDD, KDPJ),
  - f) ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów publicznej infrastruktury technicznej (w § 15 uchwały),
  - g) ukształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej (w szczególności dotyczącej projektowanego terenu drogi dojazdowej KDD w zachodniej części obszaru) z uwzględnieniem potrzeb nowej przystani jachtowej Centrum Szkoleniowo-Turystycznego w Jastarni - planowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem (poza

- granicami planu: akwen i grunty), związanej z realizacją następującego orientacyjnego programu przestrzenno-użytkowego:
- port jachtowy na 1000 jp (jednostek pływających), w tym 700 jp cumujących na stałe (450 jp na wodzie + 250 jp na lądzie),
  - akwen portowy: basen: 1000 jp x 110 m<sup>2</sup> = ok. 110 000 m<sup>2</sup>, tor podejściowy, obrotnica o średnicy ok. 120 m, projektowany falochron (wschodni) z plażą dł. ok. 1080 m, wydłużenie istniejącego falochronu zachodniego o ok. 225 m, pomosty pływające,
  - parking samochodowy ok. 10 500 - 17 500 m<sup>2</sup> (700 jp x 15 - 25 m<sup>2</sup>),
  - parkingi dla łodzi przywożonych na przyczepach podłodziowych ok. 6 000 m<sup>2</sup> (100 jp x 60 m<sup>2</sup>),
  - warsztaty ok. 8 750 m<sup>2</sup> (50jp x 175 m<sup>2</sup>),
  - hangary na zimowanie ok. 10 000 - 30 000 m<sup>2</sup> (min. od 1/3 x 700 jp do 250 - 500 jp x 60 m<sup>2</sup>),
- h) wykorzystanie w przyjętych w planie rozwiązaniach materiałów planistycznych sporządzonych na potrzeby projektu planu - zestawionych w dokumentacji formalnoprawnej - w tym m. in.:
- „Centrum Szkoleniowo-Turystyczne w Jastarni – koncepcja” 1:5 000,
  - „Przystań jachtowa w Jastarni - koncepcja programowa” 1:5 000,
  - „Koncepcja programowo – przestrzenna” 1:5 000,
- i) uwzględnienie w planie ponadlokalnych i lokalnych inwestycji celu publicznego oraz ustalenie lokalizacji dla ich realizacji - obejmujących:
- grunty przeznaczone pod drogi publiczne i drogi rowerowe - tereny drogi zbiorczej KDZ, teren drogi dojazdowej KDD, przebieg regionalnej trasy rowerowej i głównych ciągów pieszo-rowerowych,
  - grunty przeznaczone pod linie kolejowe - tereny zamknięte w granicach obszaru kolejowego KK),
  - przewody i urządzenia służące do przesyłania gazów - przebieg trasy infrastruktury technicznej – gazownictwo G,
  - obiekty i urządzenia służące ochronie przed powodzią - obszary niezbędne dla budowy i utrzymania obiektów, których lokalizacja dopuszczalna jest w granicach całego planu,
  - państwowe lub samorządowe instytucje kultury - teren usług kultury UK,
  - publiczne obiekty sportowe - teren sportu i rekreacji US/2,
  - publicznie dostępne ciągi piesze oraz place - tereny ciągów pieszo-jezdnych ZL.KDPJ, KDPJ oraz tereny ciągów pieszych KDP, przebieg tras głównych ciągów pieszych,
  - publicznie dostępne parki (tereny zieleni urządzonej ZP);
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez:
- a) określenie możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz sprecyzowanie zasad ich modernizacji, rozbudowy i budowy (w § 15 uchwały),
  - b) nie ograniczanie lokalizowania inwestycji z zakresu łączności publicznej, w tym realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 2062 z późn. zm.);
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:
- a) ogłoszenie i obwieszczenie (w tym na stronie internetowej Gminy Jastarnia w dniu 6 marca 2015 r.) o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o możliwości składania wniosków do planu,
  - b) podanie do publicznej wiadomości informacji o postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarnia w rejonie wschodniej części ulicy Mickiewicza oraz o możliwości składania uwag i wniosków do opracowanego projektu dokumentu,
  - c) ogłoszenie i obwieszczenie (w tym na stronie internetowej) o wyłożeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu i o możliwości składania uwag,

- d) ogłoszenie i obwieszczenie (w tym na stronie internetowej) o wyłożeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12 grudnia 2016 r. do 10 stycznia 2017 r. do publicznego wglądu i o możliwości wnoszenia uwag do ustaleń przyjętych w projekcie do dnia 24 stycznia 2017 r. - stosownie do art. 17 pkt 9 i 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie art. 39 ust. 1 w związku z art. 46 pkt 1 i art. 51 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku,
  - e) zorganizowanie w dniu 10 stycznia 2017 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
  - f) szczegółowe rozpatrzenie wszystkich wniesionych uwag - wpłynęły 3 pisma zawierające 12 uwag, z których 2 uwag nie uwzględniono, a pozostałe uwagi uwzględniono,
  - g) ponowne przedstawienie do zaopiniowania i uzgodnienia ze wszystkimi właściwymi instytucjami i organami zmienionej wersji projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko - w związku z uwzględnieniem w/w uwag wniesionych do przyjętych w projekcie planu rozwiązań,
  - h) ogłoszenie i obwieszczenie (w tym na stronie internetowej) o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu z wprowadzonymi na skutek uwzględnienia uwag zmianami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 23 lutego 2018 r. do 30 marca 2018 r. i o możliwości wnoszenia uwag do ustaleń przyjętych w projekcie do dnia 20 kwietnia 2018 r.,
  - i) zorganizowanie w dniu 23 marca 2018 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Jastarni ponownej dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
  - j) szczegółowe rozpatrzenie ponownie wniesionych uwag - w wyznaczonym terminie wpłynęły 3 pisma zawierające 12 uwag, z których 3 uwzględniono,
  - k) umożliwienie wyżej omówionego udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego również za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
- a) zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - b) przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zastosowanie się do przepisów art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
  - c) zapewnienie możliwości wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzenia projektu planu;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez określenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (w § 15 uchwały) w tym sposobów zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie mieszkańcom odpowiedniej ilości i jakości wody.
2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Jastarni zważył interes publiczny i interesy prywatne, poprzez:
- 1) uwzględnienie wniosków i uwag złożonych do planu przez osoby prywatne - w sposób omówiony w Rozdz. IV ust. 1 pkt 8 uzasadnienia;
  - 2) uwzględnienie w planie potrzeb interesu publicznego - w sposób omówiony w Rozdz. IV ust. 1 pkt 10 uzasadnienia;
  - 3) dokonanie w planie zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu terenów we właściwych relacjach pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę (uwzględniając interesy prywatne) w stosunku do inwestycji publicznych, poprzez:
    - a) zaprojektowanie hierarchicznej struktury układu niezbędnych dróg publicznych (obejmującego drogę zbiorczą na terenie KDZ, drogę dojazdową na terenie KDD oraz ciąg pieszo-jezdny na terenie KDJP) - zapewniających właściwą obsługę komunikacyjną obszaru planu, w tym projektowanych na gruntach prywatnych terenów usług turystyki,
    - b) zaplanowanie na obszarze planu rozwiązań dotyczących systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (określonych w § 14 i § 15 uchwały) w sposób:  
- zapewniający spójność funkcjonalnego powiązania z miastem,

- uzasadniony technicznie i ekonomicznie,
  - umożliwiający docelowe włączenie obszaru do planowanego systemu dróg gminnych dojazdowych poza zachodnią granicą planu, w ramach rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni dla terenu portu w Jastarni, którego projekt sporządzono na podstawie uchwały L/417/2014 Rady Miasta Jastarni z dnia 20 czerwca 2014 r.,
- c) zlokalizowanie w obszarze planu zabudowy usługowej (w obrębie terenów 1UT i 2UT) - służącej działalności związanej z obsługą ogólnodostępnego ruchu turystycznego, w tym związanej z udzielaniem noclegów (na zasadach określonych w § 21 i § 22 uchwały),
  - d) zlokalizowanie w obszarze planu zabudowy usługowej (w obrębie terenu UK) - służącej działalności związanej z upowszechnianiem kultury (muzeum o tematyce morskiej - skansen dawnej zabudowy, łodzi i kutrów rybackich oraz sprzętu) - na zasadach określonych w § 24 uchwały,
  - e) zachowanie istniejących terenów biologicznie czynnych (ustalenie zakazu zabudowy w obrębie terenów zieleni nieurządzonej ZR o powierzchni ok. 1,20 ha, plaż i wydm nadmorskich PL o powierzchni ok. 8,54 ha oraz lasów ZL o powierzchni ok. 15,45 ha) na terenach obejmujących 42% obszaru planu - stanowiących kontynuację publicznych terenów otwartych i pozostawiające środowisko w niezmienionym stanie,
  - f) przeznaczenie terenów na cele zieleni urządzonej ZP o łącznej powierzchni ok. 0,10 ha, stanowiącej 0,2% obszaru planu - jako ogólnie dostępnych parków, zieleńców i skwerów - jednocześnie poprawiających walory estetyczne i krajobrazowe,
  - g) wyposażenie obszaru planu w infrastrukturę sportową i rekreacyjną (w obrębie terenów usług turystyki 1UT i 2UT o łącznej powierzchni ok. 3,63 ha oraz terenów sportu i rekreacji US o powierzchni ok. 0,53 ha) na terenach stanowiących 7% obszaru planu - służące zaspokojeniu publicznych potrzeb mieszkańców z zakresu wypoczynku,
  - h) zaprojektowanie w granicach opracowania - dla zaspokojenia potrzeb użytkowników poszczególnych terenów - parkingów o określonej minimalnej liczbie miejsc postojowych:
    - 1 stanowisko/1 pokój gościnny dla terenów usług turystyki,
    - 2 stanowiska dla samochodów osobowych/100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej dla terenu usług kultury,
    - 1 stanowisko dla autokarów/200 m<sup>2</sup> pow. użytkowej dla terenu usług kultury,
    - 1 stanowisko /10 użytkowników dla terenów sportu i rekreacji;
- 4) wykorzystanie w przyjętych w planie rozwiązaniach dostępnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w tym m. in. zestawionych w „Wykazie wykorzystanych materiałów planistycznych” w dokumentacji formalnoprawnej sporządzenia planu miejscowego.
3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono w sporządzonym planie miejscowym wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez:
    - 1) oparcie projektowanych struktur przestrzennych o dotychczasowy system komunikacyjny, w tym:
      - a) wykorzystanie dla obsługi komunikacyjnej terenów, związanej z planowanym zagospodarowaniem, w tym dostępu do drogi publicznej:
        - istniejącej drogi wojewódzkiej nr 216,
        - istniejącej drogi dojazdowej - położonej poza zachodnią granicą planu,
      - b) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym istniejącymi skrzyżowaniami z przebiegającą w granicach planu drogą wojewódzką nr 216 Reda - Władysławowo – Hel,
      - c) uzupełnienie istniejącego układu drogowego niezbędnymi dla obsługi komunikacyjnej planowanego zagospodarowania terenów (w tym dostępem do drogi publicznej) realizowanymi w miarę potrzeb: projektowaną drogą gminną dojazdową (KDD) oraz ciągiem pieszo-jezdnym (KDPJ);
    - 2) uwzględnienie w ustaleniach planu, dotyczących przebiegu i parametrów głównych dróg publicznych (o kategorii drogi zbiorczej - KDZ), wymagań dla komunikacji publicznej (umożliwienie włączenia osiedla do ewentualnego systemu obsługi miasta w zakresie ogólnodostępnej komunikacji autobusowej itp.);

- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, w tym:
  - a) określenie w planie istniejących i projektowanych terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych (KDPJ, ZL.KDPJ), stanowiących dojścia i dojazdy przeznaczone dla ruchu pieszego i ruchu kołowego, który może odbywać się równocześnie (w § 32 i 33 uchwały oraz na rysunku planu),
  - b) wyznaczenie w planie liniami rozgraniczającymi terenów publicznych ciągów pieszych (KDP) oraz ustalenie warunków ich zagospodarowania (w § 34 uchwały),
  - c) określenie na rysunku planu przebiegu istniejących i projektowanych tras ogólnodostępnych głównych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych (ustalenia § 14 pkt 9 uchwały),
  - d) określenie przebiegu w granicach obszaru planu regionalnej trasy rowerowej powiązanej z programem Europejskich tras drogowych EURO-VELO (w § 14 pkt 9 uchwały oraz na rysunku planu),
  - e) dopuszczenie lokalizowania na terenach objętych ustaleniami planu wydzielonych ciągów komunikacyjnych przeznaczonych dla ruchu pieszych, rowerów lub dla funkcji rekreacyjno-sportowych (na zasadach ustalonych w § 14 pkt 18 uchwały),
  - f) uwzględnienie w ustaleniach szczegółowych dla terenów komunikacji możliwości umieszczenia w pasie drogowym ciągów pieszych i pieszo-jezdnych przeznaczonych dla funkcji rekreacyjno-sportowych, w tym ścieżek rowerowych, tras nordic walking;
- 4) zaplanowanie lokalizacji nowej zabudowy:
  - a) w części - na obszarze obejmującym tereny istniejącego zainwestowania miasta Jastarni - w szczególności poprzez uzupełnienie i uporządkowanie wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej,
  - b) w pozostałej części - na terenach dotychczas niezainwestowanych (przeznaczonych pod zabudowę w studium gminy jako obszar rozwoju struktury przestrzennej miejscowości) - w szczególności poprzez kontynuację i realizację projektowanych struktur funkcjonalno – przestrzennych z wykorzystaniem dostępu do istniejącej sieci komunikacyjnej oraz możliwości wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej nowej zabudowy.

#### V. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ DATA UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastarnia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr XXXIII/288/2017 Rady Miejskiej Jastarni z dnia 30 marca 2017 r. - są zgodne ze sporządzeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie wschodniej części ulicy Mickiewicza.

#### VI. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY.

Dla potrzeb planu sporządzono „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie wschodniej części ulicy Mickiewicza”, w której określono wpływ uchwalenia planu na dające się określić dochody i wydatki gminy, w tym przedstawiono ewentualne skutki finansowe dla budżetu gminy w bliższej i dalszej perspektywie.

Opracowanie - pełniące rolę specjalistycznej opinii odnoszącej się do przyjętych w planie ustaleń pod względem ich realności i efektywności ekonomicznej w formie oszacowania przybliżonych kosztów realizacji ustaleń planu oraz osiągnięcia prawdopodobnych zysków lub korzyści innego typu - posłużyło ich ocenie przez Radę Miejską.

Głównymi walorami ekonomicznymi związanymi z uchwaleniem planem są korzyści ekonomiczne (podatki, aktywizacja lokalnych przedsiębiorstw, wzrost zamożności mieszkańców) i społeczne (ład przestrzenny, czyste środowisko naturalne, korzyści marketingowe dla rozwoju turystyki, nowe miejsca pracy); w dalszej perspektywie – korzyści wynikające z realizacji nowej przystani jachtowej Centrum Szkoleniowo-Turystycznego w Jastarni (omówionej w pkt 2.3 niniejszej prognozy) – które są obecnie

trudne do oszacowania, ale niewątpliwie jest, że się pojawią, być może dopiero kilka lat od uchwaleniu planu.

W przypadku odstąpienia od realizacji ustaleń projektu planu, najprawdopodobniej nie zostałyby zachowany obecny stan środowiska przyrodniczego oraz użytkowania gruntów zabudowanych i niezabudowanych. Niezainwestowana część terenu byłaby pod presją niezbędnych działań inwestycyjnych, jednak – ze względu na brak dla tego obszaru uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – zamierzenia inwestycyjne mogłyby przebiegać w sposób utrudniony pod względem obowiązujących procedur administracyjnych oraz w sposób przypadkowy (nieuporządkowany) nieuwzględniający istniejących dla tego obszaru wzajemnych uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych oraz kompozycyjno-estetycznych.

Brak realizacji uchwały Rady Miejskiej Jastarni w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie wschodniej części ulicy Mickiewicza, uniemożliwi ustalenie nowego przeznaczenia terenów na określone cele oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy zgodnie z przyjętymi w studium miasta Jastarni aktualnymi potrzebami rozwoju struktury przestrzennej jako terenów wielofunkcyjnych terenów wielofunkcyjnych z przewagą funkcji rekreacyjnych – przyjmując zasady ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju (w tym racjonalnego kształtowania środowiska) za podstawę tych działań.

Sporządzona prognoza skutków finansowych wykazała, że na skutek realizacji ustaleń planu nastąpi wzrost dochodów gminy w zakresie podatku od nieruchomości oraz związanych z pobraniem jednorazowej opłaty planistycznej w momencie zbywania terenów przez obecnych właścicieli.

Na skutek uchwalenia planu gmina poniesie koszty realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, poza dotychczas planowanymi w związku z realizacją programów gminnych. Realizacja zawartych w planie inwestycji służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców może być finansowana również ze źródeł zewnętrznych, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami. Koszty realizacji ustaleń planu w tym zakresie będą każdorazowo określone na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

## VII. WNIOSKI.

Tryb formalno-prawny opracowania projektu planu miejscowego został udokumentowany zgodnie z wymogami ustawowymi w dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

Wobec wyczerpania procedury trybu sporządzania planu miejscowego uzasadnione jest uchwalenie przedłożonego dokumentu.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni w rejonie wschodniej części ulicy Mickiewicza, stanowiące treść podjętej uchwały Rady Miejskiej Jastarni, staną się aktem prawa miejscowego dla fragmentu miasta położonego w granicach planu.