

**UCHWAŁA NR XXXIII/344/2021
RADY MIEJSKIEJ JASTARNI**

z dnia 26 sierpnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości
Jurata w gminie Jastarnia**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1372) Rada Miejska Jastarni uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXXIV/306/2017 Rady Miejskiej Jastarni z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastarni, zatwierdzonego uchwałą nr XXXI/193/2005 Rady Miasta Jastarni z dnia 28 października 2005 r. uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jurata w gminie Jastarnia, zwaną dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 36,84 ha.

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

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniową wielorodziną, usługową, zieleń urządzoną, lasy oraz niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) zbiór danych przestrzennych zawartych w planie, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

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

2. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:

- 1) krajobrazy priorytetowe;
- 2) tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) tereny zamknięte.

3. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego), powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku

okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,5 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggi, tarasów, ganków, przedsionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp, zjazdów do podziemnych garaży itp.

- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażająca stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 5) zabudowa zwarta – zgrupowanie co najmniej 2 budynków, przylegających do siebie ścianą, ścianami lub ich fragmentami;
- 6) n.p.m. – nad poziomem morza;
- 7) dach płaski – dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 8) dach symetryczny – dach, którego główne połacie są symetryczne względem płaszczyzny pionowej zawierającej główną kalenicę, tj. mają ten sam kąt nachylenia, układ i formę. Dopuszcza się zróżnicowany układ lukarni, okien połaciowych, kominów itp. Dopuszcza się niesymetryczne przenikanie się dachów symetrycznych;
- 9) zabudowa usługowa nieuciążliwa – zabudowa związana z działalnością usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: zabudowa usług handlu detalicznego, zabudowa usług gastronomicznych, zabudowa usług turystycznych, zabudowa usług kultury, zabudowa usług oświaty, zabudowa usług administracyjnych i biurowych, zabudowa usług rzemiosła nieuciążliwego (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer itp.), zabudowa usług zdrowia (w tym sanatoria, kliniki medyczne, przychodnie medyczne, gabinety lekarskie, ośrodki rehabilitacyjne, żłobki, domy opieki społecznej itp.), zabudowa usług związanych z działalnością gospodarczą polegającą na wykonywaniu wolnych zawodów oraz zabudowa innych usług o analogicznym stopniu uciążliwości, dla których nie będzie wymagane postępowanie wynikające z przepisów ochrony środowiska w zakresie uciążliwości lub postępowanie wynikające z przepisów ochrony środowiska nie wykaże uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej; dopuszcza się parkingi i garaże dla samochodów osobowych, dla których nie będzie wymagane postępowanie wynikające z przepisów ochrony środowiska w zakresie uciążliwości lub postępowanie wynikające z przepisów ochrony środowiska nie wykaże uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej; wyłącza się lokalizowanie rzemiosła produkcyjnego, stacji paliw, warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych, stacji obsługi samochodów i innych usług o podobnym stopniu uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej;
- 10) zabudowa usług turystycznych - zabudowa usług hotelarskich w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych (w tym hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe i inne miejsca noclegowe) z wyłączeniem schronisk, kempingów, zabudowy rekreacji indywidualnej, pól namiotowych, a także obiektów w formie: barakozów, domków kempingowych, domków typu holenderskiego, domów mobilnych i innych obiektów o podobnych funkcjach, gabarytach i formie.

4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo do gruntu lub do zbiorników ewaporacyjno – filtracyjnych zlokalizowanych w obrębie działek własnych. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaleca się realizację zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania w czynnościach porządkowych, do podlewania i pielęgnacji zieleni, itp.
- 4) zaopatrzenie w ciepło – ustala się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują;
- 5) gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,

- b) dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii. Urządzenia pozyskujące energię odnawialnych źródeł energii nie mogą posiadać mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują,
- c) na obszarze planu dopuszcza się budowę stacji transformatorowych;
- 7) zaopatrzenie w gaz – z sieci średniego ciśnienia lub niskiego ciśnienia, lub zbiorników bezprzewodowych;
- 8) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej; powyższy zakaz nie dotyczy przebudowywanych sieci, naziemnych trafostacji, naziemnych szafek przyłączeniowych oraz nowych obiektów i urządzeń łączności publicznej oraz infrastruktury kolejowej;
- 9) infrastruktura telekomunikacyjna nie może powodować zakłóceń lub negatywnego oddziaływania na urządzenia radiołączności kolejowej bądź urządzeń sterowania ruchem kolejowym;
- 10) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych.

5. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:

- 1) obsługa w zakresie komunikacji z dróg publicznych lub publicznych ciągów pieszo - jezdnych przylegających do działek budowlanych, w tym poprzez inne działki;
- 2) obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 216 (droga 06KDG) i ul. Międzyrzecze (droga 02KDD i 08KDD). Dopuszcza się wyłącznie realizację obsługi komunikacyjnej dla dworca kolejowego i terenów kolejowych z drogi 02KDD;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 8m, a jeżeli zostaną one wytyczone jako ślepe, wówczas na ich zakończeniu winny znaleźć się place do nawracania o wymiarach zgodnych z przepisami w zakresie projektowania dróg pożarowych. Wydzielone dojazdy winny stanowić jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek budowlanych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:
 - a) dla lokali usługowych w nowej zabudowie, nie będących częścią hotelową, należy przyjąć co najmniej 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej lokalu, ale nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy,
 - b) dla przebudowywanej, rozbudowywanej lub nadbudowywanej zabudowy usługowej, nie będącej częścią hotelową, należy przyjąć nie więcej niż 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej lokalu. Dopuszcza się odstąpienie od realizacji miejsc postojowych,
 - c) dla zabudowy, w której nastąpi zmiana sposobu użytkowania na zabudowę usługową, nie będącą częścią hotelową, należy przyjąć nie więcej niż 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej lokalu. Dopuszcza się odstąpienie od realizacji miejsc postojowych,
 - d) dla części hotelowej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 pokoje gościnne, pokoje hotelowe lub apartamenty,
 - e) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - f) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100,
 - g) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (np. w formie garażu wolno stojącego, garażu wbudowanego lub przybudowanego do budynku) lub pod wiatą.

6. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- 1) ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się łączenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- 1) ustala się dowolną wielkość nowej działki;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 4m;
- 3) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki;
- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 30° i nie większy niż 150°.

8. Ustalenia i zalecenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu:

- 1) tereny znajdują się w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, w którym obowiązują przepisy odrębne;
- 2) tereny znajdują się w granicach Obszaru Natura 2000 „Zatoka Pucka i Półwysep Helski” PLH 220032, w którym obowiązują przepisy odrębne. Realizacja inwestycji nie może w żaden sposób pogorszyć stanu siedlisk gatunków obszarów Natura 2000. Na etapie projektowania i realizacji należy zapewnić warunki niezbędne do ochrony siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków tego obszaru;
- 3) nasadzone gatunki roślin winny być adekwatne geograficznie i siedliskowo. W przypadku odtwarzania nasadzeń zieleni wysokiej obowiązuje nasadzanie wyłącznie sosną „helską”;
- 4) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi;
- 5) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 6) wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni utwardzonych, dróg i parkingów, przed odprowadzeniem do gruntu muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 7) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 8) wszelkie prace budowlane należy tak prowadzić, aby minimalizować ujemne skutki realizacji inwestycji. Należy stosować odpowiednią technologię i organizację prac. Uciążliwość inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska;
- 9) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 10) obowiązuje ochrona siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony gatunkowej, tj. dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną i dziko występujących grzybów objętych ochroną;
- 11) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 12) ze względu na złe warunki gruntowo – wodne na obszarze objętym planem realizację obiektów kubaturowych należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia. Powyższe badania powinny być wykonane zgodnie z odrębnymi przepisami. W przypadku konieczności wzmocnienia podłoża gruntowego, rozwiązania techniczne należy przedstawić w projekcie budowlanym;
- 13) fragment drogi 07KDD położony jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 100 lat), na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów prawa wodnego. W przypadku przebudowy istniejącej drogi należy wprowadzić rozwiązania techniczne zabezpieczające ją przed powodzią;

14) fragmenty terenów 17MN,U, 19MN,U i 20ZP oraz dróg 07KDD i 08KDD położone są na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat).

9. Ustalenia w zakresie ochrony pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego i pasa ochronnego brzegu morskiego:

- 1) część planu (fragmenty terenów 23ZP, 52ML, 53K i 54U, tereny 24MN,U, 29U, 35U, 36E, 55MN,U, 56ZP i 57U oraz fragmenty dróg 07KDD, 08KDD, 09KDD i 010KDD) znajduje się w pasie technicznym brzegu morskiego. Granice pasa technicznego wyznaczono na rysunku planu. Pas techniczny jest obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska. Pas techniczny może być wykorzystany do innych celów niż wymieniony powyżej za zgodą właściwego organu administracji morskiej, który określi warunki takiego wykorzystania na podstawie przepisów odrębnych. Ponadto pas techniczny stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe. Wartość wymaganego minimalnego poziomu bezpieczeństwa, zapewnianego na obszarze pasa technicznego, wynosi 100 lat. W związku z powyższym obowiązują na nim zakazy określone w przepisach odrębnych;
- 2) część planu (z wyłączeniem fragmentów terenów 23ZP, 52ML, 53K i 54U, terenów 24MN,U, 29U, 35U, 36E, 55MN,U, 56ZP i 57U oraz fragmentów dróg 07KDD, 08KDD, 09KDD i 010KDD) znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego, w związku z powyższym obowiązują na nim zakazy określone w przepisach odrębnych;
- 3) ze względu na szczególne zagrożenie powodzią w wyniku oddziaływania falowania podczas spiętrzeń sztormowych oraz w wyniku podniesienia się poziomu wody gruntowej, niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających inwestycje przed powodzią morską do rzędnej +2,50m n.p.m. oraz przed wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej +1,25m n.p.m.;
- 4) dopuszcza się realizację wałów, terp i innych przeciwpowodziowych obiektów budowlanych, przy czym dla działek niezabudowanych znajdujących się na wysokości poniżej +2,10m n.p.m. ustala się maksymalny poziom nasypu gruntu do rzędnej +2,10m n.p.m., a dla działek niezabudowanych znajdujących się na wysokości +2,10m n.p.m. i wyższej obowiązuje zakaz podwyższania poziomu terenu. Obowiązuje poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,5m nad poziomem terenu;
- 5) dla terenów 24MN,U, 29U, 35U, 55MN,U i 57U obowiązuje zakaz wyznaczania lub budowy przejść przez wydmnę na brzeg Zatoki Puckiej na terenach prywatnych lub z terenów przylegających do wydmy, poza miejscami objętymi decyzją o wykorzystaniu pasa technicznego do innego celu niż określony w przepisach o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej.

10. Ustalenia i zasady w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze planu (dz. nr 410) znajduje się „dom letniskowy wraz z działką” przy ul. Mestwina 39, wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 1802 – decyzja Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z 04.04.2007 r. wskazany na rysunku planu. Obiekt zabytkowy i teren podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej. Wymagane jest trwałe zachowanie formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Wszelkie działania w obiektach i na terenie, wpisanych do rejestru zabytków, podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) na obszarze objętym planem znajdują się obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu. Szczegółowe ustalenia dla budynków i terenu objętych ochroną konserwatorską zawarto w ustaleniach szczegółowych planu;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej.

11. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na terenie drogi 02KDD i 08KDD (ul. Międzyzmorze);
- 2) obowiązuje nakaz przysłonięcia stałymi osłonami urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni i wentylatorowni na dachach i na elewacjach budynków, widocznych z dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo - jezdnych lub publicznych ciągów pieszych;

- 3) obowiązuje zakaz realizacji tarasów na dachach ostatnich kondygnacji budynków;
- 4) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, o ile nie stanowi samowoli budowlanych, z dopuszczeniem jej remontów lub przebudowy; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie;
- 5) dla istniejących budynków nie będących budynkami o wartościach historyczno - kulturowych (t.j. nie wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego i nie ujętych w gminnej ewidencji zabytków) dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów; w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na danym terenie, pod warunkiem, że dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów będą przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi spójną całość kompozycyjną w zamyśle architektonicznym;
- 6) dla istniejących budynków o wartościach historyczno – kulturowych (t.j. ujętych w gminnej ewidencji zabytków) dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów; w przypadku rozbudowy istniejących budynków o wartościach historyczno - kulturowych dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na danym terenie, pod warunkiem, że dobudowane fragmenty obiektów będą przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi spójną całość kompozycyjną w zamyśle architektonicznym;
- 7) dla istniejących budynków nie będących budynkami o wartościach historyczno - kulturowych (t.j. nie wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego i nie ujętych w gminnej ewidencji zabytków) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu i o ile szczegółowe ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 8) dla istniejących budynków o wartościach historyczno – kulturowych (t.j. ujętych w gminnej ewidencji zabytków) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu. Dopuszcza się rozbudowę powyższych budynków wyłącznie w głąb działki, dobudowane części budynków nie mogą być widoczne od strony ulic, należy zachować znaczną dominację brył historycznych budynków o wartościach historyczno – kulturowych;
- 9) dla działek z istniejącą zabudową zwartą, szeregową lub bliźniaczą, dopuszcza się jej zachowanie, remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania;
- 10) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie;
- 11) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;
- 12) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnym. Lokalizacja i usytuowanie obiektów od innych obiektów lub terenów winno być zgodne z przepisami odrębnymi;
- 13) obiekty budowlane o wysokości równej lub wyższej od 50m n.p.t. wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 216 (tj. w drodze 01KDD, 02KDD, 03KDD, 04KDX, 05KDD i 06KDG oraz na terenach 1U, 2ZP, 3MN,U, 6MN,U, 7MN,U, 8MN,U, 9ZP, 10U, 11U, 12U, 15U i 16ZL) występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej, której administratorem jest Regionalne Centrum Informatyki Gdynia. W związku z powyższym wszelkie prace ziemne na tym terenie winny być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 3. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów o symbolach **1U** o powierzchni 0,13ha, **10U** o powierzchni 0,27ha, **11U** o powierzchni 0,11ha, **12U** o powierzchni 0,39ha i **15U** o powierzchni 2,15ha:

- 1) teren zabudowy usługowej. Ustala się realizację nowej zabudowy, dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z poniższymi ustaleniami;

- 2) fragment terenu 1U znajduje się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym. Realizowane inwestycje nie mogą powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez np. niszczenie lub uszkodzanie istniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich trwałości;
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsze niż 8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 216;
- 4) na terenie 15U obowiązuje odległość zabudowy od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew w przypadku realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, ścieżek pieszych, dróg pieszo-jezdnych, dróg dojazdowych, dróg eksploatacyjnych dla urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury lub placów zabaw dla dzieci. Ograniczenie nie dotyczy możliwości usunięcia drzewostanu, należącego do gatunków obcych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej, dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,50m od granicy działek budowlanych;
- 7) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,5;
- 8) dla terenu 1U obowiązuje nie mniej niż 25% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna. Dla pozostałych terenów obowiązuje nie mniej niż 50% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 9) dla terenu 1U obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 34%. Dla pozostałych terenów obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 30%;
- 10) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 12,0m;
- 11) dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku nie może wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji nadziemnych budynku;
- 12) obowiązują dachy płaskie o dowolnym kształcie i pokryciu połaci dachowych;
- 13) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych, z wyłączeniem sidingu.

§ 4. Ustalenia dla terenów o symbolach **2ZP** o powierzchni 0,19ha, **9ZP** o powierzchni 1,34ha, **20ZP** o powierzchni 1,11ha, **22ZP** o powierzchni 0,36ha, **23ZP** o powierzchni 0,13ha, **26ZP** o powierzchni 0,07ha, **27ZP** o powierzchni 0,57ha, **30ZP** o powierzchni 0,12ha, **32ZP** o powierzchni 0,13ha, **34ZP** o powierzchni 0,30ha, **38ZP** o powierzchni 0,19ha, **40ZP** o powierzchni 0,57ha i **56ZP** o powierzchni 0,27ha:

- 1) teren zieleni urządzonej. Teren przeznaczony na cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. Na terenie dopuszcza się realizację niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym: sportowych (siłownia, minigolf itp.), obiektów wypoczynku i rekreacji (plac zabaw itp.), stawów retencyjnych, oczek wodnych, niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Na terenie 40ZP dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących lub budowę nowych ujęć wody, hydroforni, stacji uzdatniania wody itp.
- 2) fragmenty terenów 2ZP i 9ZP znajdują się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym. Realizowane inwestycje nie mogą powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez np. niszczenie lub uszkodzanie istniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich trwałości;
- 3) fragmenty terenu 20ZP położone są na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat);
- 4) dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew w przypadku realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, ścieżek pieszych, dróg pieszo-jezdnych, dróg dojazdowych, dróg eksploatacyjnych dla urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury lub placów zabaw dla dzieci. Ograniczenie nie dotyczy możliwości usunięcia drzewostanu, należącego do gatunków obcych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) obowiązuje nie mniej niż 80% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 6) na terenie 9ZP ustala się realizację ścieżki rowerowej zgodnie z rysunkiem planu;

- 7) na terenach 2ZP, 9ZP, 26ZP, 30ZP, 32ZP, 34ZP i 38ZP obowiązuje zakaz realizacji budynków;
- 8) na terenach 20ZP, 22ZP, 23ZP, 27ZP, 40ZP i 56ZP dopuszcza się budowę jednego budynku o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50m² dla toalet publicznych z dopuszczeniem uzupełniających lokali usługowych;
- 9) na terenie 40ZP dopuszcza się realizację budynków związanych z przebudową, rozbudową istniejących lub budową nowych ujęć wody, hydroforni, stacji uzdatniania wody itp.
 - a) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;
 - b) obowiązują zabudowa w formie wolno stojącej;
 - c) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,1;
 - d) obowiązuje maksymalna wysokość budynków do 7,0m. Obowiązuje maksymalna wysokość budowli nie będących budynkami do 12,0m;
 - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku nie może wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji nadziemnych budynku;
 - f) obowiązują dachy płaskie o dowolnym kształcie i pokryciu połaci dachowych;
 - g) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych, z wyłączeniem sidingu.

§ 5. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu o symbolu **3MN,U** o powierzchni 0,04ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Dopuszcza się wyłącznie zabudowę usługową nieuciążliwą. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługową. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej zamiennie. Ustala się realizację nowej zabudowy, dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z poniższymi ustaleniami;
- 2) fragment terenu znajduje się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym. Realizowane inwestycje nie mogą powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez np. niszczenie lub uszkodzenie istniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich trwałości;
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsze niż 8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 216. Dla zabudowy znajdującej się przed liniami zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje. Dla zabudowy znajdującej się przed liniami zabudowy dopuszcza się jej rozbudowę i nadbudowę zgodnie z liniami zabudowy;
- 4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej. Dopuszcza się realizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,50m od granicy działek budowlanych;
- 5) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 4,5;
- 6) obowiązuje nie mniej niż 5% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 7) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 90%;
- 8) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 12,0m;
- 9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku nie może wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji nadziemnych budynku;
- 10) obowiązują dachy płaskie o dowolnym kształcie i pokryciu połaci dachowych;
- 11) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych, z wyłączeniem sidingu.

§ 6. Ustalenia dla terenów o symbolach **4E**, **13E**, **18E**, **36E**, **42E**, **45E** i **48E**, o powierzchni każdego ok. 0,01ha:

- 1) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (trafostacja);
- 2) teren 4E znajduje się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym. Realizowane inwestycje nie mogą powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez np. niszczenie lub uszkodzanie istniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich trwałości;
- 3) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej. Dopuszcza się realizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,50m od granicy działek budowlanych;
- 4) obowiązuje maksymalna wysokość budynków do 4,0m. Obowiązuje maksymalna wysokość budowli nie będących budynkami do 12,0m;
- 5) obowiązują dachy:
 - a) płaskie o dowolnym kształcie i pokryciu połaci dachowych,
 - b) lub strome:
 - dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 22° do 45° lub jednospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 22° do 30°,
 - dachy winny być kryte dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy), czerni lub grafitu;
- 6) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie.

§ 7. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów o symbolach **5MN,U** o powierzchni 0,14ha, **6MN,U** o powierzchni 0,04ha, **7MN,U** o powierzchni 0,05ha i **8MN,U** o powierzchni 0,26ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Dopuszcza się wyłącznie zabudowę usługową nieuciążliwą. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługową. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej zamiennie. Ustala się realizację nowej zabudowy, dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z poniższymi ustaleniami;
- 2) fragmenty terenów 5MN,U i 8MN,U znajdują się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym. Realizowane inwestycje nie mogą powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez np. niszczenie lub uszkodzanie istniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich trwałości;
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu, jednocześnie dla terenów 6MN,U, 7MN,U i 8MN,U nie mniejsze niż 8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 216. Dla zabudowy znajdującej się przed liniami zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje. Dla zabudowy znajdującej się przed liniami zabudowy dopuszcza się jej rozbudowę i nadbudowę zgodnie z liniami zabudowy;
- 4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej. Dopuszcza się realizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,50m od granicy działek budowlanych;
- 5) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 4,5;
- 6) obowiązuje nie mniej niż 5% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 7) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 90%;
- 8) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 12,0m;
- 9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku nie może wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji nadziemnych budynku;
- 10) obowiązują dachy płaskie o dowolnym kształcie i pokryciu połaci dachowych;

11) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych, z wyłączeniem sidingu.

§ 8. Ustalenia dla terenów o symbolach **14ZL** o powierzchni 0,48ha i **16ZL** o powierzchni 0,59ha:

- 1) teren lasów;
- 2) fragmenty terenów 14ZL i 16ZL znajdują się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym. Realizowane inwestycje nie mogą powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez np. niszczenie lub uszkodzenie istniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich trwałości;
- 3) obowiązuje zakaz realizacji budynków;
- 4) obowiązuje maksymalna wysokość budowli nie będących budynkami do 12,0m;
- 5) ustala się realizację ścieżki rowerowej zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów o symbolach **17MN,U** o powierzchni 1,89ha, **19MN,U** o powierzchni 0,10ha, **21MN,U** o powierzchni 0,67ha i **24MN,U** o powierzchni 0,15ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Dopuszcza się wyłącznie zabudowę usługową nieuciążliwą. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługową. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej zamiennie. Ustala się realizację nowej zabudowy, dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z poniższymi ustaleniami;
- 2) na terenie 17MN,U znajduje się budynek o wartościach historyczno - kulturowych przy ul. Wojska Polskiego 8 – Profilaktyczny Dom Zdrowia „Wielkopolanka”, wskazany na rysunku planu, ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Budynek przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają historyczne: bryła, kształt dachu, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę budynku przy zachowaniu proporcji brył, historycznego kształtu dachu i kompozycji elewacji. Dobudowane części budynku nie mogą być widoczne od strony ul. Wojska Polskiego – należy zachować dominację bryły historycznego budynku. Dopuszcza się przebudowę budynku;
- 3) na terenie 21MN,U znajduje się budynek o wartościach historyczno - kulturowych przy ul. Ratibora 16 – pensjonat „Helunia”, wskazany na rysunku planu, ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Budynek przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają historyczne: bryła, kształt dachu, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę budynku przy zachowaniu proporcji brył, historycznego kształtu dachu i kompozycji elewacji. Dobudowane części budynku nie mogą być widoczne od strony ul. Kasztanowej – należy zachować dominację bryły historycznego budynku. Dopuszcza się przebudowę budynku;
- 4) fragmenty terenów 17MN,U i 19MN,U położone są na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat);
- 5) dla terenu 24MN,U obowiązuje zakaz wyznaczania lub budowy przejść przez wydmy na brzeg Zatoki Puckiej na terenach prywatnych lub z terenów przylegających do wydmy, poza miejscami objętymi decyzją o wykorzystaniu pasa technicznego do innego celu niż określony w przepisach o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej;
- 6) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu, jednocześnie dla terenu 17MN,U nie mniejsze niż 8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 216. Dla zabudowy znajdującej się przed liniami zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje. Dla zabudowy znajdującej się przed liniami zabudowy dopuszcza się jej rozbudowę i nadbudowę zgodnie z liniami zabudowy;
- 7) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;
- 8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,2;
- 9) obowiązuje nie mniej niż 60% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;

- 10) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 30%;
- 11) obowiązuje maksymalna wysokość budynków do 10,5m. Obowiązuje maksymalna wysokość budowli nie będących budynkami do 12,0m;
- 12) dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku nie może wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji nadziemnych budynku;
- 13) obowiązują dachy płaskie o dowolnym kształcie i pokryciu połączeń dachowych;
- 14) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych, z wyłączeniem sidingu.

§ 10. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów o symbolach **25U** o powierzchni 0,97ha, **29U** o powierzchni 0,39ha i **35U** o powierzchni 1,26ha:

- 1) teren zabudowy usługowej. Ustala się realizację nowej zabudowy, dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z poniższymi ustaleniami;
- 2) na terenie 25U znajduje się budynek o wartościach historyczno - kulturowych przy ul. Kasztanowej 1 – pensjonat, wskazany na rysunku planu, ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Budynek przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega historyczna bryła, historyczny kształt dachu, historyczne rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę i przebudowę budynku;
- 3) dla terenów 29U i 35U obowiązuje zakaz wyznaczania lub budowy przejść przez wydmy na brzeg Zatoki Puckiej na terenach prywatnych lub z terenów przylegających do wydmy, poza miejscami objętymi decyzją o wykorzystaniu pasa technicznego do innego celu niż określony w przepisach o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej;
- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu, jednocześnie dla terenu 25U nie mniejsze niż 8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 216. Dla zabudowy znajdującej się przed liniami zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje. Dla zabudowy znajdującej się przed liniami zabudowy dopuszcza się jej rozbudowę i nadbudowę zgodnie z liniami zabudowy;
- 5) dla terenu 25U obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej. Dla terenów 29U i 35U obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej. Dopuszcza się realizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,50m od granicy działek budowlanych;
- 6) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Dla terenów 25U i 29U obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,5 , dla terenu 35U nie większa niż 1,7;
- 7) dla terenów 25U i 29U obowiązuje nie mniej niż 40% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna, dla terenu 35U nie mniej niż 60%;
- 8) dla działek nr 289, 290 i 291 na terenie 25U obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 40%. Dla pozostałych działek na terenie 25U i dla terenu 29U obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 30%, dla terenu 35U nie większy niż 45%;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla działek nr 289, 290 i 291 na terenie 25U obowiązuje maksymalna wysokość do 13,5m , dla pozostałych działek na terenie 25U obowiązuje maksymalna wysokość do 12,0m ,
 - b) dla terenów 29U i 35U do 14,0m , przy czym dla terenu 35U dopuszcza się miejscowe zwiększenie wysokości w formie dominanty do 25,0m na powierzchni nie większej niż 800m² po obrysie zewnętrznym parteru budynku lub jego części. Rzut poziomy dominanty winien stopniowo się zmniejszać się ku górze. Dominanta ta winna mieć kształt zbliżony do ćwierćwałka, o osi równoległej do ul. Międzymorze (08KDD), którego część łukowa winna znajdować się od strony ul. Międzymorze;
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku nie może wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji nadziemnych budynku;

- 11) obowiązują dachy płaskie o dowolnym kształcie i pokryciu połaci dachowych;
- 12) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych, z wyłączeniem sidingu.

§ 11. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów o symbolach **28MN,U** o powierzchni 0,65ha, **31MN,U** o powierzchni 1,80ha, **37MN,U** o powierzchni 1,27ha, **41MN,U** o powierzchni 1,89ha i **51MN,U** o powierzchni 1,06ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Dopuszcza się wyłącznie zabudowę usługową nieuciążliwą. Uzupełniająco dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr 320 i 316 (teren 28MN,U). Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową i usługową. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej zamiennie. Ustala się realizację nowej zabudowy, dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z poniższymi ustaleniami;
- 2) na terenie 31MN,U znajduje się budynek o wartościach historyczno - kulturowych przy ul. Ratibora 41 – dom letniskowy, wskazany na rysunku planu, ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Budynek przeznaczony do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają historyczne: bryła, kształt dachu, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę budynku przy zachowaniu proporcji brył, historycznego kształtu dachu i kompozycji elewacji. Dobudowane części budynku przy ul. Ratibora 41 nie mogą być widoczne od strony ul. Ratibora – należy zachować dominację bryły historycznego budynku. Dopuszcza się przebudowę budynku;
- 3) na terenie 31MN,U znajduje się budynek o wartościach historyczno - kulturowych przy ul. Świętopełka 8 – dom letniskowy, wskazany na rysunku planu, ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Budynek przeznaczony do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają historyczne: bryła, kształt dachu, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę budynku przy zachowaniu proporcji brył, historycznego kształtu dachu i kompozycji elewacji. Dobudowane części budynku przy ul. Świętopełka 8 nie mogą być widoczne od strony ul. Wojska Polskiego – należy zachować dominację bryły historycznego budynku. Dopuszcza się przebudowę budynku;
- 4) na terenie 37MN,U znajduje się budynek o wartościach historyczno - kulturowych przy ul. Świętopełka 13 – dom letniskowy „Kossakówka”, wskazany na rysunku planu, ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Budynek przeznaczony do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają historyczne: bryła, kształt dachu, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę budynku przy zachowaniu proporcji brył, historycznego kształtu dachu i kompozycji elewacji. Dobudowane części budynku nie mogą być widoczne od strony ul. Świętopełka – należy zachować dominację bryły historycznego budynku. Dopuszcza się przebudowę budynku;
- 5) na terenie 41MN,U znajduje się budynek o wartościach historyczno - kulturowych przy ul. Ratibora 36 – dom letniskowy, wskazany na rysunku planu, ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Budynek przeznaczony do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają historyczne: bryła, kształt dachu, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę budynku przy zachowaniu proporcji brył, historycznego kształtu dachu i kompozycji elewacji. Dobudowane części budynku nie mogą być widoczne od strony ul. Ratibora – należy zachować dominację bryły historycznego budynku. Dopuszcza się przebudowę budynku;
- 6) na fragmencie terenu 41MN,U (dz. nr 410) znajduje się „dom letniskowy wraz z działką” przy ul. Mestwina 39 wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 1802 – decyzja Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z 04.04.2007 r. Obiekt zabytkowy i teren podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej. Wymagane jest trwałe zachowanie formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Wszelkie działania w obiektach i na terenie, wpisanych do rejestru zabytków, podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 7) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu, jednocześnie dla terenu 31MN,U i 37MN,U nie mniejsze niż 8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 216;

- 8) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;
- 9) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,5;
- 10) obowiązuje nie mniej niż 60% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 11) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 30%;
- 12) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 12,0m;
- 13) dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku nie może wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji nadziemnych budynku;
- 14) obowiązują dachy płaskie o dowolnym kształcie i pokryciu połaci dachowych;
- 15) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych, z wyłączeniem sidingu.

§ 12. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów o symbolach **33MN,U** o powierzchni 1,88ha i **55MN,U** o powierzchni 0,07ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Dopuszcza się wyłącznie zabudowę usługową nieuciążliwą. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługową. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej zamiennie. Ustala się realizację nowej zabudowy, dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z poniższymi ustaleniami;
- 2) na terenie 33MN,U znajduje się zespół domków spółki akcyjnej Jurata (domki letniskowe), stanowiący zespół budynków o wartościach historyczno - kulturowych przy ul. Ratibora 20, 24, 26, 30 i 32, Mestwina 29 i 33, Świętopelka 14, wskazane na rysunku planu, ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Budynek przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają historyczne: bryła, kształt dachu, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę budynku przy zachowaniu proporcji bryły, historycznego kształtu dachu i kompozycji elewacji. Dobudowane części budynków przy ul. Ratibora 20, 24, 26, 30 i 32 nie mogą być widoczne od strony ul. Ratibora. Dobudowane części budynków przy ul. Mestwina 29 i 33 nie mogą być widoczne od strony ul. Mestwina. Dobudowane części budynku przy ul. Świętopelka 14 nie mogą być widoczne od strony ul. Świętopelka. Należy zachować dominację bryły historycznego budynku. Dopuszcza się przebudowę budynku;
- 3) dla terenu 55MN,U obowiązuje zakaz wyznaczania lub budowy przejść przez wydmy na brzeg Zatoki Puckiej na terenach prywatnych lub z terenów przylegających do wydmy, poza miejscami objętymi decyzją o wykorzystaniu pasa technicznego do innego celu niż określony w przepisach o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej;
- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;
- 5) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej. Dla terenu 55MN,U dopuszcza się realizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,50m od granicy działek budowlanych;
- 6) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1;
- 7) obowiązuje nie mniej niż 60% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 8) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 25%;
- 9) obowiązuje maksymalna wysokość budynków do 10,5m. Obowiązuje maksymalna wysokość budowli nie będących budynkami do 12,0m;
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku nie może wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji nadziemnych budynku;
- 11) obowiązują dachy płaskie o dowolnym kształcie i pokryciu połaci dachowych;
- 12) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych, z wyłączeniem sidingu.

§ 13. Ustalenia dla terenów o symbolach **39K** o powierzchni 0,03ha i **53K** o powierzchni 0,01ha:

- 1) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja (przepompownia ścieków);
- 2) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 12,0m;
- 3) obowiązuje nie mniej niż 10% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna.

§ 14. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu o symbolu **43U** o powierzchni 0,16ha:

- 1) teren zabudowy usługowej. Ustala się realizację nowej zabudowy, dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z poniższymi ustaleniami;
- 2) obowiązuje maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;
- 3) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej, dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,50m od granicy działek budowlanych;
- 4) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,4;
- 5) obowiązuje nie mniej niż 5% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 6) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 40%;
- 7) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 12,0m;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku nie może wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji nadziemnych budynku;
- 9) obowiązuje dachy płaskie o dowolnym kształcie i pokryciu połaci dachowych;
- 10) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych, z wyłączeniem sidingu.

§ 15. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu o symbolu **44U** o powierzchni 0,46ha:

- 1) teren zabudowy usługowej. Ustala się realizację nowej zabudowy, dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z poniższymi ustaleniami;
- 2) obowiązuje maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsze niż 8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 216;
- 3) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;
- 4) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 3;
- 5) obowiązuje nie mniej niż 20% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 6) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 50%;
- 7) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 12,0m;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku nie może wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji nadziemnych budynku;
- 9) obowiązuje dachy:
 - a) płaskie o dowolnym kształcie i pokryciu połaci dachowych,

b) lub strome, dwu- lub czterospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 22° do 45° lub jednospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 22° do 30°. Dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku. Dachy strome należy kryć dachówką, blachodachówką, szkłem lub blachą na rąbek stojący. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy), czerni, grafitu lub ciemnych szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn;

10) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych, z wyłączeniem sidingu.

§ 16. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów o symbolach **46MW,U** o powierzchni 1,97ha, **47MW,U** o powierzchni 1,46ha i **49MW,U** o powierzchni 0,18ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Dopuszcza się wyłącznie zabudowę usługową nieuciążliwą. Obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się realizację wyłącznie nowej zabudowy usługowej. Ustala się realizację nowej zabudowy. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy, przy czym obowiązuje zakaz zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy usługowej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu, jednocześnie dla terenów 46MW,U i 49MW,U nie mniejsze niż 8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 216;

3) dla terenu 47MW,U i 49MW,U obowiązuje odległość zabudowy od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;

5) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 3;

6) obowiązuje nie mniej niż 60% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;

7) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 25%;

8) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 12,0m;

9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku nie może wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji nadziemnych budynku;

10) obowiązują dachy:

a) płaskie o dowolnym kształcie i pokryciu połaci dachowych,

b) lub strome, dwu-, cztero- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 40° do 45°. Dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku. Dachy strome należy kryć dachówką, blachodachówką, szkłem lub blachą na rąbek stojący. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy), czerni, grafitu lub ciemnych szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn;

11) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych, z wyłączeniem sidingu.

§ 17. Ustalenia dla terenu o symbolu **50ZL** o powierzchni 1,29ha:

1) teren lasów;

2) obowiązuje zakaz realizacji budynków;

3) obowiązuje maksymalna wysokość budowli nie będących budynkami do 12,0m.

§ 18. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu o symbolu **52ML** o powierzchni 0,32ha:

- 1) teren zabudowy rekreacji indywidualnej. Ustala się realizację nowej zabudowy, dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z poniższymi ustaleniami;
- 2) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;
- 3) obowiązuje odległość zabudowy od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej. Dopuszcza się realizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,50m od granicy działek budowlanych;
- 5) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9;
- 6) obowiązuje nie mniej niż 50% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 7) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 30%;
- 8) obowiązuje maksymalna wysokość budynków do 10,5m. Obowiązuje maksymalna wysokość budowli nie będących budynkami do 12,0m;
- 9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku nie może wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji nadziemnych budynku;
- 10) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Dachy strome winny być kryte dachówką, blachodachówką, szkłem lub blachą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn;
- 11) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych, z wyłączeniem sidingu.

§ 19. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów o symbolach **54U** o powierzchni 0,71ha i **57U** o powierzchni 1,10ha:

- 1) teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się wyłącznie zabudowę usługową nieuciążliwą. Ustala się realizację nowej zabudowy, dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z poniższymi ustaleniami;
- 2) dla terenu 57U obowiązuje zakaz wyznaczania lub budowy przejść przez wydmę na brzeg Zatoki Puckiej na terenach prywatnych lub z terenów przylegających do wydmy, poza miejscami objętymi decyzją o wykorzystaniu pasa technicznego do innego celu niż określony w przepisach o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej;
- 3) dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew w przypadku realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, ścieżek pieszych, dróg pieszo-jezdných, dróg dojazdowych, dróg eksploatacyjnych dla urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury lub placów zabaw dla dzieci. Ograniczenie nie dotyczy możliwości usunięcia drzewostanu, należącego do gatunków obcych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu 54U obowiązuje odległość zabudowy od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;
- 7) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,5;
- 8) obowiązuje nie mniej niż 60% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 9) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 30%;
- 10) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 12,0m;
- 11) dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku nie może wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji nadziemnych budynku;

- 12) obowiązują dachy płaskie o dowolnym kształcie i pokryciu połączeń dachowych;
- 13) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych, z wyłączeniem sidingu.

§ 20. Ustalenia dla drogi wewnętrznej o symbolu **01KDD** o powierzchni 0,11ha:

- 1) obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 2,0m i nie większa niż 14,0m;
- 2) obowiązuje zakaz realizacji skrzyżowania drogi 01KDD z drogą 06KDG, dopuszcza się wyłącznie realizację zjazdów prawoskrętnych na drogę 06KDG;
- 3) fragment drogi znajduje się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym. Realizowane inwestycje nie mogą powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez np. niszczenie lub uszkodzenie istniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich trwałości.

§ 21. Ustalenia dla publicznych dróg dojazdowych o symbolach **02KDD** (ul. Międzyzmorze) o powierzchni 0,09ha, **03KDD** (ul. Świętopełka) o powierzchni 0,11ha, **05KDD** o powierzchni 0,17ha, **07KDD** (ul. Ratibora, Mestwina, Kasztanowa) o powierzchni 1,02ha, **08KDD** (ul. Międzyzmorze) o powierzchni 0,31ha, **09KDD** (ul. Ratibora, Mestwina, Świętopełka, Sosnowa) o powierzchni 2,05ha i **010KDD** (ul. Sambora) o powierzchni 0,13ha:

- 1) obowiązuje szerokość drogi zgodna z istniejącymi liniami rozgraniczającymi dla dróg 02KDD, 05KDD, 08KDD i 010KDD;
- 2) obowiązuje szerokość drogi 03KDD w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu i jednocześnie równa 10,0m;
- 3) obowiązuje szerokość drogi 07KDD w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 4,5m i nie większa niż 17,0m;
- 4) obowiązuje szerokość drogi 09KDD w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 5,0m i nie większa niż 17,0m;
- 5) obowiązuje zakaz realizacji skrzyżowania drogi 08KDD z drogą 06KDG;
- 6) drogi 02KDD i 08KDD stanowią obszar przestrzeni publicznej. Na obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych o ujednoliconych i scharmonizowanych formach architektonicznych, takich jak ogródki gastronomiczne i stragany;
- 7) fragmenty dróg 02KDD, 03KDD i 05KDD znajdują się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym. Realizowane inwestycje nie mogą powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez np. niszczenie lub uszkodzenie istniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich trwałości.

§ 22. Ustalenia dla publicznego ciągu pieszego (rozumianego jako drogi publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami) o symbolu **04KDX** o powierzchni 0,03ha:

- 1) obowiązuje szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu i jednocześnie zgodna z istniejącymi liniami rozgraniczającymi ciągu;
- 2) w liniach rozgraniczających ciągu dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
- 3) dopuszcza się przejazd przez ciąg wyłącznie dla pojazdów uprzywilejowanych (staż pożarna, straż miejska, pogotowie ratunkowe, śmieciarki, pojazdy zarządców mediów itp.);
- 4) ciąg stanowi jednocześnie pas technologiczny dla infrastruktury technicznej;
- 5) fragment ciągu znajduje się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym. Realizowane inwestycje nie mogą powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez np. niszczenie lub uszkodzenie istniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich trwałości.

§ 23. Ustalenia dla publicznej drogi głównej o symbolu **06KDG** o powierzchni 1,03ha (ul. Wojska Polskiego - droga wojewódzka nr 216):

- 1) obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu i jednocześnie zgodna z istniejącymi liniami rozgraniczającymi drogi;
- 2) nową infrastrukturę techniczną należy umieścić poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej nr 216, za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i bezpośrednich włączeń do istniejącej infrastruktury w pasie drogowym;
- 3) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych do elementów odwodnienia drogi wojewódzkiej nr 216 z terenów sąsiednich. Powyższy zakaz nie dotyczy odprowadzania wód opadowych z dróg gminnych;
- 4) obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 216 za wyjątkiem realizacji zjazdów prawoskrętnych z drogi 01KDD;
- 5) projekty budowlane wszystkich inwestycji realizowanych poniżej poziomu gruntu należy uzgadniać z Komendantem Regionalnego Centrum Informatyki Gdynia w związku z infrastrukturą wojskową znajdującą się w liniach rozgraniczających drogi.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 24. Zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne o powierzchni 2,4840 ha za zgodą Ministra Środowiska na podstawie decyzji o sygn. DL-NL.4130.126.2019.KB z dnia 17 grudnia 2020 r. dla fragmentów działek nr 174, 179, 441, 443 (współwłasność 4383/20000), 470 oraz całych działek nr 175, 177, 523, 524, obręb Jurata.

§ 25. Zmienia się przeznaczenie niepaństwowych gruntów leśnych o powierzchni 3,1723 ha za zgodą Marszałka Województwa Pomorskiego na podstawie decyzji o sygn. WBG-OGR.404.18.2019.AS.2 z dnia 3 października 2019 r. dla fragmentów działek nr 214, 215, 323 oraz całych działek nr 121, 154, 210, 211, 212, 213, 216, 217, 218, 219, 226, 227, 228, 229, 230, 234, 235, 237, 264, 293, 297, 311, 314, 318, 329, 335, 337, 351, 352, 357, 360, 362, 370, 371, 387, 447, 448, 467, 468, obręb Jurata.

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

- 1) 0% - dla terenów zieleni urządzonej, lasów, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym terenów komunalnych, bowiem powyższe ustalenie nie ma zastosowania;
- 2) 30% - dla pozostałych terenów.

§ 27. Na obszarze planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jurata w gminie Jastarnia, zatwierdzonego uchwałą nr XXVII/276/2013 Rady Miasta Jastarni z dnia 24 czerwca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2013 r. poz. 3213).

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Jastarni.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Jastarni

Daniel Kohnke

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jastarni
w sprawie uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości
Jurata w gminie Jastarnia**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Miejska Jastarni rozstrzyga, co następuje:

UWAGI DO PIERWSZEGO WYŁOŻENIA

Do projektu planu wyłożonego po raz pierwszy do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko okresie wyłożenia projektu w/w planu do publicznego wglądu w dniach od 18.02.2021r. do 15.03.2021r. oraz w okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 29.03.2021r.) wpłynęło 14 uwag.

Uwagi z pierwszego wyłożenia rozpatrzono następująco:

1. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 18.03.2021r. (data wpływu 23.03.2021r., L.dz. 1830/2021) sprostowana w dniu 18.03.2021r. (data wpływu 23.03.2021r., L.dz. 1882/2021), dot. dz. nr 110, 111 i 112, obr. Jurata (teren 5MN,U), w zakresie: zachowania dostępu do działek poprzez publiczny ciąg pieszo-jezdny, wyznaczony w obowiązującym planie jako 110KDX i zapewnienie dojazdu od strony terenów kolejowych.

- została częściowo uwzględniona.

Uzasadnienie:

Uwagę uwzględniono częściowo. W projekcie planu wytycza się drogę publiczną 01KDD po śladzie publicznego ciągu pieszo-jezdnego, wyznaczonego w obowiązującym planie jako 110KDX, która będzie obsługiwała nieruchomość (dz. nr 110, 111 i 112) od strony południowej. Wzdłuż terenów kolejowych planowana droga w obowiązującym planie nie spełniała wymogów przepisów o drogach publicznych ani przepisów p-poż., w związku z powyższym zlikwidowano ją jako zbędną. Ponadto stwierdzono, iż nie ma potrzeby, by nieruchomość była obsługiwana drogą publiczną z dwóch stron. Zapewnienie dojazdu od strony terenów kolejowych nie jest przedmiotem niniejszego planu.

2. Uwaga złożona przez JF JURATA Sp. z o.o. z dnia 17.03.2021r. (data wpływu 19.03.2021r., L.dz. 1843/2021), dotycząca dz. nr 289, 290 i 291, obr. Jurata (teren 22U) w zakresie:

- a) zachowania dopuszczalnej powierzchni zabudowy na działkach zgodnie z obowiązującym planem dla terenu 045UT (tj. zachowanie istniejącej powierzchni zabudowy 34,12% i dopuszczenie jej zwiększenia o nie więcej niż 6%, łącznie nie więcej 40%),
- b) podniesienia dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy z 12m do 13,5m zgodnie z istniejącym zainwestowaniem (obecnie hotel Lido ma 3 i 4 kondygnacje nadziemne),
- c) wykreślenia ustalenia „*Rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku nie może wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji nadziemnych budynku,*” lub zmniejszenia liczby miejsc postojowych przypadających na pokój hotelowy z „1 miejsca na 2 pokoje” na „1 miejsce na 4 pokoje”.

- została częściowo uwzględniona.

Uzasadnienie:

Ad. lit. a, b - uwagi uwzględniono. Ustalono parametry zgodne z obowiązującym planem i obowiązującym zainwestowaniem dla dz. nr 289, 290 i 291, obr. Jurata, tj. maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 40% i maksymalną wysokość zabudowy do 13,5m. Dzięki uwzględnieniu uwagi zostaną zachowane prawa nabyte właścicieli nieruchomości. Ustalenia projektu planu nie pogorszą możliwości zainwestowania nieruchomości w stosunku do obowiązującego planu.

Ad. lit. c - uwagi nie uwzględniono. Możliwość podpiwniczenia budynków poza rzutem pionowym zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku dałaby możliwość wycinki wysokiego

zadrzewienia na działkach budowlanych, co skończyć by się mogło znaczącą utratą walorów przyrodniczych i krajobrazowych miejscowości Jurata. Ze względu na specyfikę klienteli odwiedzającej Juratę nie jest też możliwe obniżenie wymaganego bilansu miejsc postojowych na działkach budowlanych.

3. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 16.03.2021r. (data wpływu 19.03.2021r., L.dz. 1845/2021), dotycząca dz. nr 119, 120, 121, 122/2, 123, 124, 125/8, 126/2, 127, 128, 129, 130, 131, 132/2, 133/2, obr. Jurata (teren 5MN,U), w zakresie:

- a) zachowania dostępu do działek poprzez publiczny ciąg pieszo-jezdny, wyznaczony w obowiązującym planie jako 110KDX,
 - b) możliwości poszerzenia istniejącego zjazdu od strony ul. Wojska Polskiego przez teren działki nr 153,
 - c) wykreślenia ustalenia „obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z ul. Międzymorze (droga 02KDD)”.
 - d) wykreślenia ustalenia „*Rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku nie może wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji nadziemnych budynku.*”
 - e) zachowania ustaleń w zakresie terenów kolejowych z obowiązującego planu i nie wyznaczania stref ochrony obszaru kolejowego, uzupełnienia planu o ustalenia dopuszczające odstępstwa od ograniczeń dla zabudowy w sąsiedztwie linii kolejowej,
- **została częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Ad. lit. a - uwagę uwzględniono częściowo. W projekcie planu wytycza się drogę publiczną 01KDD po śladzie publicznego ciągu pieszo-jezdnego, wyznaczonego w obowiązującym planie jako 110KDX, która będzie obsługiwała nieruchomości od strony południowej i wschodniej. Wzdłuż terenów kolejowych planowana droga w obowiązującym planie nie spełniała wymogów przepisów o drogach publicznych ani przepisów p-poż., w związku z powyższym zlikwidowano ją jako zbędną. Zapewnienie dojazdu od strony terenów kolejowych nie jest przedmiotem niniejszego planu.

Ad. lit. b – uwagi nie uwzględniono, bowiem jest sprzeczna z prawem. Zgodnie z uzgodnieniem planu wydanym przez Zarząd Dróg Wojewódzkich ul. Wojska Polskiego stanowi drogę klasy G (pismo z dn. 06.09.2018r. o sygn. WZPD.440.54.2018.DK). W związku z przepisami o drogach publicznych nie możliwości realizacji nowych zjazdów z powyższej drogi, zjazdy na tę drogę winny być eliminowane, a skrzyżowania z drogami publicznymi ograniczane. Dlatego nie jest możliwe poszerzenie istniejącego zjazdu od strony ul. Wojska Polskiego przez teren działki nr 153.

Ad. lit. c – uwagi nie uwzględniono, bowiem jest sprzeczna z prawem. Jedyne nowe zjazdy na ul. Międzymorze mogłyby znajdować się w bezpośrednim sąsiedztwie przejazdu kolejowego, co naruszałoby przepisy o transporcie kolejowym.

Ad. lit. d – uwagi nie uwzględniono. Możliwość podpiwniczenia budynków poza rzutem pionowym zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku dałaby możliwość wycinki wysokiego zadrzewienia na działkach budowlanych, co skończyć by się mogło znaczącą utratą walorów przyrodniczych i krajobrazowych miejscowości Jurata. Ponadto dla terenu 5MN,U ustalono „obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 90%”, co pozwala prawie w całości na zabudowanie działki parkingiem podziemnym.

Ad. lit. e – uwagi nie uwzględniono, bowiem jest bezzasadna. Obowiązujący plan nie spełnia obecnych przepisów o transporcie kolejowym. Strefa ochrony obszaru kolejowego została wyznaczona zgodnie z obowiązującymi przepisami o transporcie kolejowym. Zgodnie z §4 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 07.08.2008r. 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 2019r. poz. 2061) „roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego” i ust. 3 „wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej.” Ponadto plan uzyskał odstępstwo od art. 53 ust. 2 Ustawy z dn. 28.03.2003r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 400) „budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m”,

bowiem linia zabudowy została poprowadzona bliżej niż dopuszcza powyższy przepis. Dopuszczenie przybliżenia zabudowy zostało uzgodnione z Urzędem Transportu Kolejowego, na podstawie art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

4. Uwaga złożona przez BEST INVEST Sp. z o.o. z dnia 16.03.2021r. (data wpływu 19.03.2021r., L.dz. 1846/2021), dotycząca dz. nr 114, 115, 116, 117, 119, 120, 121, 122/2, 123, 124, 125/8, 126/2, 127, 128, 129, 130, 131, 132/2, 133/2, obr. Jurata (teren 5MN,U), w zakresie:

- a) zachowania dostępu do działek poprzez publiczny ciąg pieszo-jezdny, wyznaczony w obowiązującym planie jako 110KDX,
 - b) możliwości poszerzenia istniejącego zjazdu od strony ul. Wojska Polskiego przez teren działki nr 153,
 - c) wykreślenie ustalenia „obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z ul. Międzymorze (droga 02KDD)”.
 - d) wykreślenia ustalenia „Rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku nie może wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji nadziemnych budynku;”
 - e) zachowania ustaleń w zakresie terenów kolejowych z obowiązującego planu i nie wyznaczania stref ochrony obszaru kolejowego, uzupełnienia planu o ustalenia dopuszczające odstępstwa od ograniczeń dla zabudowy w sąsiedztwie linii kolejowej,
 - f) wykreślenia ustalenia „obowiązuje zakaz realizacji tarasów na dachach ostatnich kondygnacji budynków;”
- **została częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Ad. lit. a - uwagę uwzględniono częściowo. W projekcie planu wytycza się drogę publiczną 01KDD po śladzie publicznego ciągu pieszo-jezdnego, wyznaczonego w obowiązującym planie jako 110KDX, która będzie obsługiwała nieruchomości od strony południowej i wschodniej. Wzdłuż terenów kolejowych planowana droga w obowiązującym planie nie spełniała wymogów przepisów o drogach publicznych ani przepisów p-poż., w związku z powyższym zlikwidowano ją jako zbędną. Zapewnienie dojazdu od strony terenów kolejowych nie jest przedmiotem niniejszego planu.

Ad. lit. b – uwagi nie uwzględniono, bowiem jest sprzeczna z prawem. Zgodnie z uzgodnieniem planu wydanym przez Zarząd Dróg Wojewódzkich ul. Wojska Polskiego stanowi drogę klasy G (pismo z dn. 06.09.2018r. o sygn. WZPD.440.54.2018.DK). W związku z przepisami o drogach publicznych nie możliwości realizacji nowych zjazdów z powyższej drogi, zjazdy na tę drogę winny być eliminowane, a skrzyżowania z drogami publicznymi ograniczane. Dlatego nie jest możliwe poszerzenie istniejącego zjazdu od strony ul. Wojska Polskiego przez teren działki nr 153.

Ad. lit. c – uwagi nie uwzględniono, bowiem jest sprzeczna z prawem. Jedyne nowe zjazdy na ul. Międzymorze mogłyby znajdować się w bezpośrednim sąsiedztwie przejazdu kolejowego, co naruszałoby przepisy o transporcie kolejowym.

Ad. lit. d – uwagi nie uwzględniono. Możliwość podpiwniczenia budynków poza rzutem pionowym zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku dałaby możliwość wycinki wysokiego zadrzewienia na działkach budowlanych, co skończyć by się mogło znaczącą utratą walorów przyrodniczych i krajobrazowych miejscowości Jurata. Ponadto dla terenu 5MN,U ustalono „obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 90%”, co pozwala prawie w całości na zabudowanie działki parkingiem podziemnym.

Ad. lit. e – uwagi nie uwzględniono, bowiem jest bezzasadna. Obowiązujący plan nie spełnia obecnych przepisów o transporcie kolejowym. Strefa ochrony obszaru kolejowego została wyznaczona zgodnie z obowiązującymi przepisami o transporcie kolejowym. Zgodnie z §4 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 07.08.2008r. 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 2019r. poz. 2061) „roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego” i ust. 3 „wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej.” Ponadto plan uzyskał odstępstwo od art. 53 ust. 2 Ustawy z dn. 28.03.2003r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 400) „budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy

obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m”, bowiem linia zabudowy została poprowadzona bliżej niż dopuszcza powyższy przepis. Dopuszczenie przybliżenia zabudowy zostało uzgodnione z Urzędem Transportu Kolejowego, na podstawie art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Ad. lit. f – uwagi nie uwzględniono. Uzasadnienie uwagi, iż z dachu budynku będzie widać morze, jest chybione. Teren jest otoczony wyższymi budynkami (m.in. hotel Lido), zalesionymi wydmami i wysokim zadrzewieniem, które całkowicie przysłania widoki. Wniosek o zagospodarowanie dachów jako tarasy mógłby być pretekstem do niekontrolowanego nadbudowywania budynków kolejnymi kubaturami. Powyższe nie jest zgodne z polityką przestrzenną gminy ani wypracowanymi standardami ochrony krajobrazu na Półwyspie Helskim.

5. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 08.03.2021r. (data wpływu 26.03.2021r., L.dz. 1947/2021), dotycząca dz. nr 511, 512, 515, 520, 519, obr. Jurata (działki poza granicami planu), w zakresie włączenia powyższych działek do obszaru, dla którego jest sporządzany plan miejscowy (do terenu 52MN).

- **została odrzucona.**

Uzasadnienie:

Uwagi nie uwzględniono, bowiem jest bezzasadna. Zgodnie z art. 14. ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.) granice obszaru objętego projektem planu określa uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rozszerzenie granic planu wymagałoby ponowienia całej procedury sporządzenia planu. Jednocześnie rada gminy ma prawo prowadzić własną politykę przestrzenną i to ona decyduje, jakie obszary gminy zostaną objęte miejscowymi planami lub ich zmianami. Kompetencje rady gminy w zakresie planowania przestrzennego ustawodawca zawarł w art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy”.

6. Uwaga złożona przez osoby fizyczne z dnia 15.03.2021r. (data wpływu 26.03.2021r., L.dz. 1949/2021), dotycząca terenów 25MN,U, 07KDD i 08KDD, w zakresie:

- a) zmiany linii rozgraniczających tereny 25MN,U i 07KDD (dz. nr 316, obr. Jurata) w zakresie likwidacji ścieżki drogi 07KDD na dz. nr 316 i przyłączenia tego terenu do terenu 25MN,U (pozostała część dz. nr 316, obr. Jurata),
- b) zmiany linii rozgraniczających tereny 25MN,U i 08KDD (dz. nr 317 i 322, obr. Jurata) w zakresie likwidacji poszerzenia drogi 08KDD i włączenia tego poszerzenia do terenu 25MN,U,
- c) przywrócenia ustaleń dla dz. nr 320 i 316, obr. Jurata (teren 25MN,U) zgodnie z obowiązującym planem w zakresie dopuszczenia na tych działkach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- d) obniżenia dla dz. nr 320 i 316, obr. Jurata (teren 25MN,U) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 60% na 50%.

- **została częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Ad. lit. a - uwagę uwzględniono. Zlikwidowano ścieżkę drogi 07KDD na dz. nr 316 i przyłączono ten teren do terenu 25MN,U (po uwzględnieniu uwag terenu 28MN,U).

Ad. lit. b - uwagę uwzględniono. Zmieniono linię rozgraniczającą tereny 25MN,U (po uwzględnieniu uwag terenu 28MN,U) i 08KDD (dz. nr 317 i 322) w zakresie likwidacji poszerzenia drogi 08KDD i włączenia tego poszerzenia do terenu 25MN,U (po uwzględnieniu uwag terenu 28MN,U).

Ad. lit. c - uwagę uwzględniono. Dla dz. nr 320 i 316 (teren 25MN,U /po uwzględnieniu uwag teren 28MN,U) dopuszczono uzupełniająco zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zgodnie z obowiązującym planem.

Ad. lit. d – uwagi nie uwzględniono. Obniżenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 60% na 50% wpłynęłoby na obniżenie wartości krajobrazowych i przyrodniczych miejscowości Jurata. Powyższe nie jest zgodne z polityką przestrzenną gminy ani wypracowanymi standardami ochrony krajobrazu na Półwyspie Helskim.

7. Uwaga złożona przez osoby fizyczne z dnia 15.03.2021r. (data wpływu 26.03.2021r., L.dz. 1950/2021), dotycząca terenu 1U (dz. nr 97, obr. Jurata), w zakresie:

- a) czy ustalenie ogólne planu „dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, o ile nie stanowi samowoli budowlanych, z dopuszczeniem jej remontów lub przebudowy; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie” dotyczy jedynie funkcji, czy również powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, określonych w planie, w przypadku rozbudowy?
- b) czy ustalenie ogólne planu „dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczone wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie” dotyczy również nadbudowy lub rozbudowy istniejącej zabudowy?
- c) czy ustalenie ogólne planu „dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczone wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie” dotyczy również nadbudowy lub rozbudowy istniejącej zabudowy (np. dobudowa zewnętrznej windy)?
- d) w zakresie ustaleń dla terenu 1U dopuszczenie w ramach przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową - hoteli, pensjonatów i ośrodków wypoczynkowych,
- e) w zakresie ustaleń dla terenu 1U obniżenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 50% na 20%. Obecnie powierzchnia biologicznie czynna wynosi ok. 25%,
- f) w zakresie ustaleń dla terenu 1U podniesienia maksymalnego procenta powierzchni zabudowy z 30% na 40%. Obecnie powierzchnia zabudowy wynosi 34%.

- **została częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Ad. lit. a – wyjaśnienie ustalenia ogólnego planu „dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, o ile nie stanowi samowoli budowlanych, z dopuszczeniem jej remontów lub przebudowy; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie” oznacza, że w przypadku rozbudowy planowana inwestycja musi spełniać wszystkie ustalenia planu na danym terenie. Tzn. musi być spełniona funkcja, linie zabudowy, formy zabudowy, intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, powierzchnia zabudowy, wysokość zabudowy, ustalenia w zakresie podpiwniczenia, dachów i elewacji.

Ad. lit. b – wyjaśnienie ustalenia ogólnego planu „dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczone wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie” oznacza, że jeśli na danej działce istnieje zabudowa, a powierzchnia biologicznie czynna na tej działce jest mniejsza niż ustala plan, to w przypadku nadbudowy lub nadbudowy nie można wielkości tej powierzchni biologicznie czynnej zmniejszać. Przy czym „nie zmniejszanie” oznacza, że bilans powierzchni biologicznie czynnej (istniejącej i planowanej) musi być zachowany. Jednocześnie nie oznacza to, iż musi być zachowana istniejąca powierzchnia biologicznie czynna, a jedynie musi być zachowana jej równowartość.

Ad. lit. c – wyjaśnienie ustalenia ogólnego planu „dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczone wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie” oznacza, że jeśli na danej działce istnieje zabudowa, a powierzchni zabudowy na tej działce jest większa niż ustala plan, to w przypadku nadbudowy lub nadbudowy nie można wielkości tej powierzchni zabudowy zwiększać. Przy czym „nie zwiększanie” oznacza, że bilans powierzchni zabudowy (istniejącej i planowanej) musi być zachowany. Jednocześnie nie oznacza to, iż musi być zachowana istniejąca powierzchnia zabudowy czynna, a jedynie musi być zachowana jej równowartość.

Ad. lit. d – uwagę uwzględniono. W ustaleniach ogólnych planu wprowadzono dodatkową definicję zabudowy usługowej, w skład której wchodzi również zabudowa usług turystyki (w tym hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, inne miejsca noclegowe) i zabudowa usług zdrowia (w tym sanatoria, kliniki medyczne, domy opieki społecznej).

Ad. lit. e, f - uwagi częściowo uwzględniono. Ustalono parametry zgodne z obowiązującym planem i obowiązującym zainwestowaniem, tj. maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 34% i minimalną powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25%. Dzięki uwzględnieniu uwagi zostaną zachowane prawa nabyte właścicieli nieruchomości. Ustalenia projektu planu nie pogorszą możliwości zainwestowania nieruchomości w stosunku do obowiązującego planu.

8. Uwaga złożona przez AMW REWITA Sp. z o.o. z dnia 26.03.2021r. (data wpływu 26.03.2021r., L.dz. 1953/2021), dotycząca dz. nr 470, obr. Jurata (uwaga do terenów 51U, 54U, 09KDD), w zakresie:

a) dopuszczenia dla terenów 51U i 54U, w ramach przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową, zabudowy o charakterze: wycieczkowym, hotelowym, uzdrowiskowym i inne miejsca noclegowe,

b) likwidacji przedłużenia ul. Mestwina (droga 09KDD) przez dz. nr 470, obr. Jurata,

- **została częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Ad. lit. a – uwagę uwzględniono. W ustaleniach ogólnych planu wprowadzono dodatkową definicję zabudowy usługowej, w skład której wchodzi również zabudowa usług turystyki (w tym hotele, pensjonaty, ośrodki wycieczkowe, inne miejsca noclegowe) i zabudowa usług zdrowia (w tym sanatoria, kliniki medyczne, domy opieki społecznej).

Ad. lit. b - uwagę odrzucono. Przedłużenie ul. Mestwina (droga 09KDD) przez dz. nr 470 stanowi niezbędną ramę komunikacyjną dla miejscowości Jurata. Przedłużenie drogi wyznaczono najmniej inwazyjnie w stosunku do chronionych terenów przyrodniczych i obszarów leśnych. Przedłużenie drogi uzyskało zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne od Ministra Środowiska na podstawie decyzji o sygn. DL-NL.4130.126.2019.KB z dnia 17 grudnia 2020 r.

9. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 29.03.2021r. (data wpływu 29.03.2021r., L.dz. 1965/2021), dotycząca dz. nr 378, obr. Jurata (teren 30MN,U) w zakresie podniesienia maksymalnego procenta powierzchni zabudowy z 25% na 30%. W obecnym planie powierzchnia zabudowy wynosi 20%.

- **została odrzucona.**

Uzasadnienie:

Uwagi nie uwzględniono. W obowiązującym planie powierzchnia zabudowy wynosi 20%. W projekcie planu podniesiono ją do 25%. Dalsze podwyższanie dopuszczalnej powierzchni zabudowy wpłynęłoby na obniżenie wartości krajobrazowych i przyrodniczych miejscowości Jurata. Powyższe nie jest zgodne z polityką przestrzenną gminy ani wypracowanymi standardami ochrony krajobrazu na Półwyspie Helskim.

10. Uwaga złożona przez AMW REWITA Sp. z o.o. z dnia 26.03.2021r. (data wpływu 29.03.2021r., L.dz. 1966/2021), dotycząca dz. nr 470, obr. Jurata (uwaga do terenów 51U, 54U, 09KDD) – identyczna jak uwaga 8.

11. Uwaga złożona przez Nadleśnictwo Wejherowo z dnia 29.03.2021r. (data wpływu 29.03.2021r., L.dz. 1975/2021), dotycząca dz. nr 175, obr. Jurata (teren 12U) oraz dz. nr 470, obr. Jurata (teren 51U i 54U), w zakresie dopuszczenia w ramach przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową zabudowy o charakterze: wycieczkowym, hotelowym, uzdrowiskowym i inne miejsca noclegowe, zgodnie z faktycznym użytkowaniem tych terenów.

- **została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Uwagę uwzględniono. W ustaleniach ogólnych planu wprowadzono dodatkową definicję zabudowy usługowej, w skład której wchodzi również zabudowa usług turystyki (w tym hotele, pensjonaty, ośrodki wycieczkowe, inne miejsca noclegowe) i zabudowa usług zdrowia (w tym sanatoria, kliniki medyczne, domy opieki społecznej).

12. Uwaga złożona przez Pomorski Zespół Parków Krajobrazowych z dnia 29.03.2021r. (data wpływu 29.03.2021r., L.dz. 1978/2021), w zakresie:

- a) część tekstowa projektu zmiany mpzp nie zawiera informacji, co oznaczają poszczególne symbole literowe terenów, na które został podzielony obszar objęty planem,
- b) projekt zmiany mpzp nie zawiera ustaleń w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla całego obszaru planu,
- c) §2 ust. 5 pkt 3 Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu - w projekcie zmiany mpzp „dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8m”. Może prowadzić to do kolizji z istniejącym drzewostanem i skutkować koniecznością usuwania drzew co odbije się to negatywnie na walorach przyrodniczych, krajobrazowych, historycznych oraz kulturowych miejscowości Jurata.
- d) §2 ust. 5 pkt 4 lit. d Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu - zgodnie z projektem zmiany mpzp „dla części hotelowej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 pokoje gościnne, pokoje hotelowe lub apartamenty”. W opinii Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych taki zapis umożliwi zwiększenia liczby miejsc noclegowych, bez konieczności zapewnienia wystarczającej liczby miejsc parkingowych.
- e) §2 ust. 7 pkt 1 Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru planu - w projekcie zmiany mpzp „ustala się dowolną wielkość nowej działki”. Taki zapis niesie za sobą ryzyko podziału terenów MN, U na wiele małych działek lub scalanie działek w jedną dużą. Będzie to skutkować utratą historycznego podziału geodezyjnego oraz zabudową wielu małych działek lub budową dużych obiektów budowlanych na dużych działkach. W opinii Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych odbije się to negatywnie na walorach przyrodniczych, krajobrazowych, historycznych oraz kulturowych miejscowości Jurata.
- f) §2 ust. 8 Ustalenia i zalecenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru - w projekcie zmiany mpzp nie pojawiają się następujące zapisy obowiązującej uchwały nr XXXVII/276/2013 Rady Miasta Jastarnia z dnia 24 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jurata w gminie Jastarnia (dalej: uchwała nr XXXVII/276/2013): (1) „Ustala się nakaz maksymalnej ochrony powierzchni biologicznie czynnej oraz istniejącego drzewostanu.” (§6 ust. 6 ww. uchwały); (2) „Ustala się obowiązek przeznaczenia części terenu działki budowlanej pomiędzy linią zabudowy a granicą pasa drogowego na cele zieleni, w ramach wymaganej powierzchni biologicznie czynnej” (§6 ust. 7 ww. uchwały). W opinii Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych usunięcie z mpzp zapisów chroniących istniejący drzewostan oraz nakazujących maksymalną ochronę powierzchni biologicznie czynnej może przyczynić się do zmniejszenia liczby starych sosen (wiek ok. 120 lat), które tworzą klimat miejscowości Jurata. Odbije się to negatywnie na walorach przyrodniczych, historycznych, kulturowych oraz zdrowotnych (olejki eteryczne wydzielane przez sosny) Juraty.
- g) §2 ust. 11 pkt. 1 Ustalenia inne dla całego obszaru planu - w zmienionym planie obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych. Natomiast brak w nim zapisu dotyczącego zakazu budowy obiektów sezonowych, o którym mowa w obowiązującej uchwale nr XXXVII/276/2013. Ponadto w §20 pkt 7 projektu zmiany planu mowa jest o tym, że "drogi 02KDD i 08KDD stanowią obszar przestrzeni publicznej. Na obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych o ujednoliconych i szarmonizowanych formach architektonicznych, takich jak ogródki gastronomiczne i stragany". Oznacza to, że ustalenia szczegółowe projektu zmiany planu są sprzeczne z ustaleniami ogólnymi projektu zmiany planu.
- h) Wątpliwości budzą zapisy §3 pkt 5, §4 pkt 4 oraz §19 pkt 3 projektu zmiany mpzp, dotyczące ustaleń szczegółowych dla terenów zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej o symbolach IU, 7U, 8U, 91..J i 12U; 17ZP, 19ZP, 20ZP, 24ZP, 37ZP i 53ZP; SIU i 54U, które dopuszczają „wycinkę pojedynczych drzew w przypadku realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, ścieżek pieszych, dróg pieszo-jezdnych, dróg dojazdowych, dróg eksploatacyjnych dla urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury lub placów zabaw dla dzieci”. Projekt nie definiuje jak należy rozumieć „pojedyncze drzewo” (czy jest to 1 drzewo czy 10). W opinii Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych cytowane zapisy mogą przyczynić się do zmniejszenia liczby starych sosen (wiek ok. 120 lat), które tworzą klimat miejscowości Jurata.

- i) Wątpliwości budzą zapisy z §4 pkt 8 dla terenów zieleni urządzonej o symbolach 17ZP, 19ZP, 20ZP, 24ZP, 37ZP i 53ZP „dopuszcza się budowę jednego budynku o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50m² dla toalet publicznych z dopuszczeniem uzupełniających lokali usługowych”. Powyższe zapisy mogą umożliwić budowę budynków o znacznych gabarytach: powierzchni do 50m², pełniących głównie funkcje komercyjno-gospodarcze z niewielkim udziałem powierzchni toalet publicznych. W opinii Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych cytowane zapisy dają możliwość budowania lokali usługowych na terenie zieleni parkowej.
- j) W obowiązującej uchwale nr XXXVII/276/2013 działka nr 175 obręb Jurata znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 079.ZL czyli tereny lasów i parków leśnych, gdzie nie dopuszcza się nowej zabudowy. Natomiast w projekcie zmiany planu działka ta znalazła się na terenie o symbolu 12U, czyli zabudowy usługowej, gdzie dopuszcza się nową zabudowę do wysokości 12 m. W opinii Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych przeznaczenie ww. działki na cele nieleśne oraz zmiana jej przeznaczenia z terenu leśnego na teren zabudowy usługowej, umożliwi budowę kolejnych lokali usługowych np. hoteli w miejscowości Jurata, tym samym wpłynie negatywnie na jej walory krajobrazowe, historyczne i kulturowe.
- k) W obowiązującej uchwale nr XXXVII/276/2013 działki nr 446, 447, 448, 449 oraz fragment działki nr 434/3, obręb Jurata znajdują się na terenie oznaczonym symbolem 070.ZP czyli zieleni urządzonej, gdzie nie dopuszcza się nowej zabudowy. Natomiast w projekcie zmiany planu działki te znalazły się na terenie o symbolu 44MW,U, czyli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, na której nie obowiązuje żadna ochrona istniejącego drzewostanu. W opinii Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych zmiana przeznaczenia ww. działek z terenu zieleni urządzonej na teren zabudowy spowoduje całkowite usunięcie istniejącego w tym miejscu drzewostanu, który w 80% składa się ze starych sosen (wiek ok. 120 lat) oraz umożliwi dalsze zabudowywanie miejscowości Jurata, tym samym wpłynie negatywnie na jej walory historyczne i krajobrazowe.
- l) W obowiązującej uchwale nr XXXVII/276/2013 fragment działki nr 470, obręb Jurata znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 073.ZP czyli zieleni urządzonej, gdzie jedyna dopuszczalna zabudowa to ta istniejąca (zakaz nowej zabudowy). Natomiast w projekcie zmiany mpzp ww. fragment działki znalazł się na terenie o symbolu 54U czyli zabudowy usługowej, gdzie dopuszcza się nową zabudowę do wysokości 12 m. W opinii Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych zmiana przeznaczenia ww. działek z terenu zieleni urządzonej na teren zabudowy, umożliwi dalsze zabudowywanie miejscowości Jurata, tym samym wpłynie negatywnie na jej walory przyrodnicze, historyczne, kulturowe oraz zdrowotne.
- m) Na terenie 54U nie wyznaczono maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony Zatoki Puckiej.
- n) Projekt zmiany mpzp dopuszcza podwyższenie maksymalnej wysokości zabudowy. Przykładowo zgodnie z §3 pkt 10 oraz §5 pkt 8 ww. projektu na terenach o symbolach IU, 7U, 8U, 91J, 3MN,U oraz 5MN,U „obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 12,0m”. W obowiązującej uchwale nr XXXVII/276/2013 wysokość zabudowy dla terenów 036.U, 037.U wynosi do 7,5 m, dla terenu 038.U wynosi do 10,5 m, dla terenu 015.MU jak w stanie istniejącym. Z kolei zgodnie z §10 pkt 9 projektu zmiany mpzp dla terenu 32U „dopuszcza się miejscowe zwiększenie wysokości w formie dominanty do 25,0m na powierzchni nie większej niż 800m² po obrysie zewnętrznym parteru budynku lub jego części”, natomiast w obowiązującej uchwale zapisy dla tego terenu (o symbolu 047. UT) brzmią: „poziom góry stropu (podłogi) 6-tej kondygnacji nie wyżej niż 20 m od naturalnej rzędnej terenu”. W opinii Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych tego typu zapisy z jednej strony mogą wpłynąć negatywnie na walory krajobrazowe, historyczne i kulturowe miejscowości Jurata, a z drugiej strony - poprzez umożliwienie zwiększenia liczby miejsc noclegowych, mogą spowodować wzrost presji turystycznej.
- o) Zgodnie z pkt. 4.2.6 rozdz. III uchwały Nr XXXI/193/2005 Rady Miasta Jastarnia z dnia 28 października 2005 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastarni (dalej: Studium), ochrona ekosystemów leśnych powinna polegać na „zachowaniu jak największej powierzchni przyrodniczo czynnej oraz istniejących drzewostanów i enklaw leśnych w obrębie terenów zabudowy, a zwłaszcza zachowanie naturalnego charakteru biocenoz leśnych na działkach letniskowych w Juracie (maksymalna ochrona istniejącego drzewostanu)”. W związku z powyższym w opinii Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych, wycinka drzew i przeznaczenie terenów ZP na cele nieleśne jest nieuzasadnione oraz niezgodne z zapisami ww. Studium.

p) Zgodnie z zapisami Studium miejscowość Jurata to „ośrodek wypoczynkowo — letniskowy, który w latach 30-tych XX wieku uzyskał rangę jednego z najelegantszych i najbardziej odwiedzanych miejsc letniskowych w Polsce. Uzyskanie tak wysokiej rangi, Jurata zawdzięczała przede wszystkim specyfice położenia i walorom środowiska naturalnego”. „Jurata założona została na „surowym korzeniu”, na terenach leśnych. Plan osady zatwierdzony został w roku 1930. Plan ten nigdy nie został w pełni zrealizowany. Układ przestrzenny Juraty charakteryzuje się stosunkowo prostą siatką ulic wzdłużnych (Al. Wojska Polskiego, ulice Ratibora i Mestwina) i poprzecznych, z których najistotniejszą funkcję pełni oś całego założenia urbanistycznego — Aleja Międzyzmorze, zakończona od strony Zatoki mołem, od strony otwartego morza — luksusowym hotelem „Bryza”. Duże hotele i restauracje usytuowane zostały głównie wzdłuż Al. Wojska Polskiego, a także w rozproszeniu wśród lasów. Tereny między Al. Wojska Polskiego a brzegiem Zatoki rozparcelowano na mniejsze działki, z przeznaczeniem pod indywidualną willową zabudowę letniskową. Pochodząca z lat 30-tych zabudowa Juraty, to przede wszystkim modernistyczne pensjonaty, hotele i budynki mieszkalno-letniskowe”.

Studium zawiera następujące zapisy dotyczące ochrony walorów Juraty:

„Zespół urbanistyczny Juraty nie jest wpisany do rejestru zabytków, jednak jej walory historycznoarchitektoniczne, predestynują miejscowość do ochrony konserwatorskiej.

Przedmiot ochrony:

- założenie przestrzenne będące wyrazem spójnej koncepcji urbanistycznej z lat 30-tych XX wieku, - obiekty o wartościach kulturowych o jednorodnej stylowo architekturze okresu międzywojennego. Zasady ochrony:
 - zachowanie skali zabudowy oraz zasady kompozycji urbanistycznej, w tym regularnej siatki ulic oraz Alei Międzyzmorze jako osi założenia, historycznych podziałów własnościowych,
 - zachowanie i ochronę obiektów objętych ewidencją konserwatorską z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy lub wymiany pod warunkiem:
 - zachowania zasady kompozycji architektonicznej,
 - nawiązania do detalu historycznego,
 - zastosowania materiałów budowlanych użytych w obiekcie istniejącym,
 - zachowania i ochrony detali oraz usytuowania budynku,
 - w przypadku przebudowy budynków kolidujących z tradycją architektoniczną — nawiązanie do historycznych form i materiałów budowlanych,
 - dostosowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy pod względem lokalizacji, skali, zasad podziałów architektonicznych, proporcji, a także detali i kolorystyki z formami wartościowych budynków; nowa zabudowa musi podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
 - zakaz stosowania agresywnych form reklamy,
 - wymóg sporządzania i uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków studiów krajobrazowo — architektonicznych, których zadaniem jest uzasadnienie koncepcji architektonicznej projektowanej zabudowy, w kontekście krajobrazu otoczenia (w tym wysokości i szerokości frontów)". W związku z powyższym w ocenie Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych, zapisy projektu zmiany mpzp są niezgodne z zapisami Studium.
- q) Na terenie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego obowiązują przepisy Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 142/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66 poz. 1457) w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. Zgodnie z §2 pkt 5 ww. Uchwały do szczególnych celów ochrony Parku należy „zachowanie historycznie zróżnicowanych typów przestrzennych wsi rybackich i rolniczych, osad letniskowych oraz obszarów o ważnym znaczeniu strategicznym i nawigacyjnym, wraz z ich tradycją architektoniczną”. Zapisy projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jurata w gminie Jastarnia są niezgodne z celami ochrony Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

- **została częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Ad. lit. a – uwagę odrzucono jako bezzasadną. Plan miejscowy jest prawem miejscowym, a nie informatorem. Poszczególne symbole literowe terenów są zgodne z Rozporządzeniem Ministra

Infrastruktury z dn. 26.08.2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) i mają jednoznaczne przyporządkowanie w ustaleniach szczegółowych planu oraz na rysunku planu.

Ad. lit. b – uwagę odrzucono jako bezzasadną. Cały plan miejscowy, podobnie jak ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego.

Ad. lit. c – uwagę odrzucono jako sprzeczną z uzgodnieniem projektu planu przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku (pismo z dn. 28.01.2019r. o sygn. RDOŚ-Gd-WZP.610.13.1.2019.JK.1).

Ad. lit. d – uwagę odrzucono jako bezzasadną. Samorząd gminny, samorząd wojewódzki oraz RDOŚ dążą do ograniczania liczby samochodów wjeżdżających na teren Półwyspu Helskiego. W tym celu modernizowana jest linia kolejowa Reda - Hel. Rozważane jest również utworzenie parkingów strategicznych w gm. Władysławowo celem zamknięcia półwyspu dla komunikacji indywidualnej związanej z ruchem turystycznym. Popieranie zwiększania liczby obowiązkowych miejsc postojowych w obiektach turystycznych może prowadzić do eskalacji indywidualnego ruchu samochodowego, co jest sprzeczne z polityką zrównoważonego rozwoju transportu, wspieraniem transportu zbiorowego, polityką przestrzenną gminy oraz standardami ochrony krajobrazu na Półwyspie Helskim.

Ad. lit. e – uwagę odrzucono jako bezzasadną. Niezależnie od wielkości działek budowlanych parametry zabudowy dla tych działek pozostają niezmiennie. Dzięki mocno zróżnicowanej strukturze własnościowej na obszarze Juraty nie obserwuje się tendencji ku nadmiernej parcelacji działek lub nadmiernemu ich łączeniu. Układ urbanistyczny wytycza historyczny układ ulic i ten pozostaje niezmienny.

Ad. lit. f – uwagę odrzucono jako bezzasadną. Projekt planu ma odmienne, ale często bardziej restrykcyjne ustalenia od obowiązującego planu. Jednocześnie ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdego terenu i jednoznacznie wskazuje dopuszczalne wycinki drzew. Został też uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku (pismo z dn. 28.01.2019r. o sygn. RDOŚ-Gd-WZP.610.13.1.2019.JK.1).

Ad. lit. g – uwagę uwzględniono. W ustaleniach ogólnych planu zmieniono ustalenia w zakresie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, adekwatnie do ustaleń szczegółowych planu, doprowadzając do zgodności ustaleń ogólnych ze szczegółowymi.

Ad. lit. h – uwagę odrzucono jako bezzasadną. Ustalenie dopuszczające „wycinkę pojedynczych drzew w przypadku realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, ścieżek pieszych, dróg pieszko-jezdnych, dróg dojazdowych, dróg eksploatacyjnych dla urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury lub placów zabaw dla dzieci” jest niezbędne w celu zagwarantowania racjonalnego zagospodarowania terenu. Pieczę nad właściwą realizacją powyższego ustalenia będą pełnił odpowiednie służby budowlane, wydające decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach i pozwolenia na budowę.

Ad. lit. i – uwagę odrzucono jako bezzasadną. Celem ustalenia jest wprowadzenie przysłowiowego dozorcę terenu, który w ramach prowadzonej, drobnej działalności usługowej, będzie dbał o czystość i bezpieczeństwo toalet oraz terenu przeznaczonego na zieleń urządzoną. Powyższe ustalenie jest z powodzeniem wdrażane w innych miejscowościach Półwyspu Helskiego, np. w Jastarni. Powyższe ustalenie nie wzbudziło żadnych zastrzeżeń u innych organów (m.in. Zarząd Województwa Pomorskiego, Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku, Minister Środowiska).

Ad. lit. j – uwagę odrzucono jako bezzasadną. Teren stanowi zdegradowany obszar, zabudowany resortowym ośrodkiem wypoczynkowym. Zmiana przeznaczenia terenu działki nr 175, obręb Jurata pod zabudowę usługową (teren 12U/ po uwzględnieniu uwag teren 15U) stanowi ujawnienie istniejącego zagospodarowania. Zmiana przeznaczenia uzyskała uzgodnienie wszystkich organów oraz uzyskała zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne od Ministra Środowiska na podstawie decyzji o sygn. DL-NL.4130.126.2019.KB z dnia 17 grudnia 2020 r.

Ad. lit. k – uwagę odrzucono jako bezzasadną. Zmiana przeznaczenia terenu działek nr 446, 447, 448, 449 oraz fragment działki nr 434/3, obręb Jurata pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub

usługową (teren 44MW,U/ po uwzględnieniu uwag terenu 47MW,U) stanowi podwórko istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (dawne osiedle wojskowe), zatem stanowi ujawnienie istniejącego zagospodarowania. Zmiana przeznaczenia uzyskała uzgodnienie wszystkich organów oraz uzyskała zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych będących własnością niepaństwową na cele nieleśne od Marszałka Województwa Pomorskiego na podstawie decyzji o sygn. WBG-OGR.404.18.2019.AS.2 z dnia 3 października 2019 r.

Ad. lit. l – uwagę odrzucono jako bezzasadną. Teren stanowi zdegradowany obszar, zabudowany resortowym ośrodkiem wypoczynkowym. Zmiana przeznaczenia terenu fragmentu działki nr 470, obręb Jurata pod zabudowę usługową (teren 54U /po uwzględnieniu uwag teren 57U) stanowi ujawnienie istniejącego zagospodarowania. Zmiana przeznaczenia uzyskała uzgodnienie wszystkich organów oraz uzyskała zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne od Ministra Środowiska na podstawie decyzji o sygn. DL-NL.4130.126.2019.KB z dnia 17 grudnia 2020 r.

Ad. lit. m – uwagę odrzucono jako bezzasadną. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie nakazuje wyznaczania linii zabudowy od strony wydm nad Zatoką Pucką.

Ad. lit. n – uwagę odrzucono jako bezzasadną. Doprecyzowanie ustaleń planu w zakresie wysokości zabudowy pozwoli na wprowadzenie ujednoliconej i scharmonizowanej wysokości zabudowy na obszarze planu. Rada gminy ma prawo prowadzić aktywną politykę przestrzenną na swoim obszarze, czego wyrazem są sporządzane plany miejscowe. Aktualizacja dopuszczalnych wysokości zabudowy uzyskała uzgodnienie wszystkich organów.

Ad. lit. o – uwagę odrzucono jako bezzasadną i sprzeczną z prawem. Uwaga jest wewnętrznie spreczna – tereny ZP (tereny zieleni urządzonej) winny być z założenia wyłączone z użytkowania leśnego (porównaj przepisy ustawy z dn. 03.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1161 z późn. zm.)). Przeznaczenie terenów na zieleni urządzonej nadal chroni istniejący drzewostan na tym terenie. Celem planu było ujawnienie faktycznego przeznaczenia terenów, które utraciły swoje zagospodarowanie leśne. Zatem nie naruszono ustaleń uchwały Nr XXXI/193/2005 Rady Miasta Jastarnia z dnia 28 października 2005 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastarni.

Ad. lit. p – uwagę odrzucono jako bezzasadną i sprzeczną z prawem. Biorąc pod uwagę przepisy prawa, studium nie zawiera wiążących postanowień dotyczących możliwości zagospodarowania przestrzennego gminy natomiast jest podstawą do podejmowania działań na terenie gminy w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego. Wskazuje on jedynie kierunki rozwoju planistycznego gminy. Dopiero w planach miejscowych organ gminy uszczegółowia sposób zagospodarowania obszaru w oparciu o studium z jednoczesnym uwzględnieniem istniejących uwarunkowań w terenie. O zasadności i celowości gospodarowania terenem decyduje Rada Miejska i Burmistrz Jastarni. Żaden organ, w tym wojewoda jako organ nadzoru nad działalnością jednostek samorządu

terytorialnego, nie posiadają uprawnień do ingerowania w politykę przestrzenną gminy.

Ad. lit. q – uwagę odrzucono jako bezzasadną. Zgodnie z pismem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku (pismo z dn. 28.01.2019r. o sygn. RDOŚ-Gd-WZP.610.13.1.2019.JK.1) uzgadniającym plan, projekt planu jest zgodny z przepisami Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 142/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66 poz. 1457) w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

13. Uwaga złożona przez TANTRA INVEST Sp. z o.o. z dnia 29.03.2021r. (data wpływu 29.03.2021r., L.dz. 1979/2021), dotycząca dz. nr 289, obr. Jurata (teren 28MN,U), w zakresie:

- a) obniżenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 60% na 20%,
- b) podniesienia maksymalnej wysokości zabudowy z 12m na 14m,
- c) podniesienia maksymalnego procenta powierzchni zabudowy z 30% na 50%,
- d) podniesienia maksymalnej intensywności zabudowy z 1,5 na 2,2 w tym 1,6 dla kondygnacji nadziemnych,
- e) wykreślenia ustalenia „*Rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku nie może wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji nadziemnych budynku;*”
- f) wykreślenia ustalenia „*obowiązuje zakaz realizacji tarasów na dachach ostatnich kondygnacji budynków;*”

- **została odrzucona.**

Uzasadnienie:

Ad. lit. a, b, c, d – uwagę odrzucono. Obecny projekt planu w znaczący sposób podnosi parametry zabudowy dla przedmiotowej działki w stosunku do ustaleń obowiązującego planu. M.in. powiększono obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków (przesunięcie linii zabudowy w kierunku ulic), podniesiono maksymalny procent powierzchni zabudowy z 20% na 30%, podniesiono wysokość zabudowy ze stanu istniejącego do 12m, ustalono maksymalną intensywność zabudowy do 1,5. Dalsze intensyfikacja zabudowy płynęłoby na obniżenie wartości krajobrazowych i przyrodniczych miejscowości Jurata. Powyższe nie jest zgodne z polityką przestrzenną gminy ani wypracowanymi standardami ochrony krajobrazu na Półwyspie Helskim.

Ad. lit. e – uwagi nie uwzględniono. Możliwość podpiwniczenia budynków poza rzutem pionowym zewnętrznych krawędzi kondygnacji podziemnych budynku dałaby możliwość wycinki wysokiego zadrzewienia na działkach budowlanych, co skończyć by się mogło znaczącą utratą walorów przyrodniczych i krajobrazowych miejscowości Jurata.

Ad. lit. f – uwagi nie uwzględniono. Uzasadnienie z uwagi, iż z dachu budynku będzie widać morze, jest chybiona. Teren jest otoczony wysokim zadrzewieniem, które całkowicie przysłania widoki. Wniosek o zagospodarowanie dachów jako tarasy mógłby być pretekstem do niekontrolowanego nadbudowywania budynków kolejnymi kubaturami. Powyższe nie jest zgodne z polityką przestrzenną gminy ani wypracowanymi standardami ochrony krajobrazu na Półwyspie Helskim.

14. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 30.03.2021r. (data wpływu 30.03.2021r., L.dz. 1991/2021) – uwaga złożona po wyznaczonym ustawowo terminie, dotycząca terenu 52MN,U (dz. nr 521, obr. Jurata) w zakresie zmiany ustalenia „obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej. Dla terenu 52MN,U dopuszcza się realizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,50m od granicy działek budowlanych” na „obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej. Dla terenu 52MN,U dopuszcza się realizację budynków przy granicy działek leśnych (numer 523) lub w odległości 1,5m od granicy działek leśnych (numer 523).”

- **została odrzucona.**

Uzasadnienie:

Uwagi nie uwzględniono, bowiem jest bezzasadna. Działka nr 523, obr. Jurata, uzyskała zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne (teren 53ZP – teren zieleni urządzonej) od Ministra Środowiska na podstawie decyzji o sygn. DL-NL.4130.126.2019.KB z dnia 17 grudnia 2020 r. Zgodnie §12. ust. 2 z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019r. poz. 1065) „Sytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli plan miejscowy przewiduje taką możliwość.”. Zgodnie z §271. ust. 8a z Rozporządzenia „Najmniejsza odległość budynków wymienionych w § 213, wykonanych z elementów nierozprzestrzeniających ognia, niezawierających pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz posiadających klasę odporności pożarowej wyższą niż wymagana zgodnie z § 212, od granicy (konturu) lasu zlokalizowanej na:

1) sąsiedniej działce – wynosi 4 m,

2) działce, na której sytuuje się budynek – nie określa się

– jeżeli teren, na którym znajduje się granica (kontur) lasu, przeznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę niezwiązaną z produkcją leśną (...)”

UWAGI DO DRUGIEGO WYŁOŻENIA

Do projektu planu wyłożonego po raz drugi do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko okresie wyłożenia projektu w/w planu do publicznego wglądu w dniach od 15.06.2021r. do 12.07.2021r. oraz w okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 26.07.2021r.) wpłynęło 8 uwag.

Uwagi z drugiego wyłożenia rozpatrzono następująco:

1. Uwaga złożona przez BEST INVEST sp. z o.o. z dnia 22.06.2021r. (data wpływu 24.06.2021r., L.dz. 3410/2021), dotycząca dz. nr 114, 115, 116, 117, 119, 120, 121, 122/2, 123, 124, 125/8, 126/2, 127, 128, 129, 130, 131, 132/2, 133/3, obr. Jurata (teren 5MN,U), w zakresie:

- a) przywrócenia dostępu do działek poprzez drogę publiczną 01KDD,
- b) wykonania na zakończeniu drogi nawrotki w kształcie litery T od istniejącej trafostacji do drogi oznaczonej symbolem 06KDG,
- c) likwidacji drogi od strony terenu kolejowego z pozostawieniem ciągu pieszego.

- **została częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Ad. lit. a i b - uwagi uwzględniono. W projekcie planu wytycza się drogę publiczną 01KDD po śladzie publicznego ciągu pieszo-jezdnego, wyznaczonego w obowiązującym planie jako 110KDX, która będzie obsługiwała nieruchomości od strony południowej i wschodniej.

Ad. lit. c - uwagi nie uwzględniono. Wzdłuż terenów kolejowych planowana droga w obowiązującym planie nie spełniała wymogów przepisów o drogach publicznych ani przepisów p-poż., w związku z powyższym zlikwidowano ją jako zbędną. Zapewnienie dojazdu od strony terenów kolejowych nie jest przedmiotem niniejszego planu. Na terenie kolejowym (poza obszarem planu) PKP S.A. planuje realizację ciągu pieszo – jezdnego obsługującego dworzec kolejowy. Planowanie ciągu pieszego na gruntach prywatnych równoległe do ciągu planowanego na terenie kolejowym jest bezzasadne.

2. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 30.06.2021r. (data wpływu 06.07.2021r., L.dz. 3698/2021), dotycząca dz. nr 139, 140, 141, 142, 143, obr. Jurata, w zakresie:

- a) przywrócenia dostępu do działek poprzez publiczny ciąg pieszo-jezdny, wyznaczony w obowiązującym planie jako 110KDX,
- b) zachowania szerokości publicznego ciągu pieszo-jezdnego jak w obowiązującym planie, bez poszerzania go kosztem nieruchomości,
- c) zmiany przebiegu maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony południowej i północnej.

- **została częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Ad. lit. a - uwagę uwzględniono częściowo. Zamiast publicznego ciągu pieszo-jezdnego, wyznaczonego w obowiązującym planie jako 110KDX, w projekcie planu wytycza się drogę publiczną 01KDD po śladzie tego ciągu.

Ad. lit. b – uwagi nie uwzględniono. Planowana droga 01KDD będzie szersza niż publiczny ciąg pieszo-jezdny, wyznaczony w obowiązującym planie jako 110KDX, w zakresie minimalnym dla spełnienia przepisów p-poż., t.j. w zakresie minimalnej szerokości dróg p-poż.

Ad. lit. c - uwagę uwzględniono częściowo. Zgodnie z uzgodnieniem planu wydanym przez Zarząd Dróg Wojewódzkich ul. Wojska Polskiego stanowi drogę klasy G (pismo z dn. 06.09.2018r. o sygn. WZPD.440.54.2018.DK). W związku z przepisami o drogach publicznych obowiązuje odległość zabudowy nie mniejsza niż 8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej i w tej odległości wyznaczono maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. Wojska Polskiego. Powyższe było wymogiem uzgodnienia planu przez Zarząd Dróg Wojewódzkich. Od strony północnej zbliżono linię zabudowy do drogi 01KDD.

3. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 15.07.2021r. (data wpływu 15.07.2021r., L.dz. 3849/2021), dotycząca dz. nr 152, 527, obr. Jurata, w zakresie:

- a) przywrócenia powierzchni zabudowy i nie zmniejszania powierzchni działki nr 527 celem wydzielenia drogi,
- b) zmiany przebiegu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Wojska Polskiego – drogi wojewódzkiej.

- **nie została uwzględniona**

Uzasadnienie:

Ad. lit. a – uwagi nie uwzględniono. Planowana droga 01KDD będzie szersza niż publiczny ciąg pieszo-jezdny, wyznaczony w obowiązującym planie jako 110KDX, w zakresie minimalnym dla spełnienia przepisów p-poż., t.j. w zakresie minimalnej szerokości dróg p-poż.

Ad. lit. b - uwagi nie uwzględniono. Zgodnie z uzgodnieniem planu wydanym przez Zarząd Dróg Wojewódzkich ul. Wojska Polskiego stanowi drogę klasy G (pismo z dn. 06.09.2018r. o sygn. WZPD.440.54.2018.DK). W związku z przepisami o drogach publicznych obowiązuje odległość zabudowy nie mniejsza niż 8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej i w tej odległości wyznaczono maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. Wojska Polskiego. Powyższe było wymogiem uzgodnienia planu przez Zarząd Dróg Wojewódzkich. Zaproponowana przez wnioskodawcę nadbudowa budynku nie została uzgodniona przez Zarząd Dróg Wojewódzkich.

4. Uwaga złożona przez JF JURATA Sp. z o.o. z dnia 15.07.2021r. (data wpływu 19.07.2021r., L.dz. 3873/2021), dotycząca dz. nr 289, 290 i 291, obr. Jurata (teren 23U) w zakresie:

- a) zwiększenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy do nie więcej niż 40%,
- b) podniesienia dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy do 13,5m (do 4 kondygnacji),
- c) zmniejszenia liczby miejsc postojowych przypadających na pokój hotelowy z „1 miejsca na 2 pokoje” na „1 miejsce na 3 pokoje”.
- d) możliwości wybudowania obudowanych automatów parkingowych, wielopoziomowych, naziemnych, bezpośrednio przy granicy działki od strony ul. Ratibora.

- **została uwzględniona częściowo.**

Uzasadnienie:

Ad. lit. a, b - uwagi uwzględniono. Ustalono parametry zgodne z obowiązującym planem i obowiązującym zainwestowaniem dla dz. nr 289, 290 i 291, obr. Jurata, tj. maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 40% i maksymalną wysokość zabudowy do 13,5m. Dzięki uwzględnieniu uwagi zostaną zachowane prawa nabyte właścicieli nieruchomości. Ustalenia projektu planu nie pogorszą możliwości zainwestowania nieruchomości w stosunku do obowiązującego planu.

Ad. lit. c - uwagi nie uwzględniono. Ze względu na specyfikę klienteli odwiedzającej Juratę nie jest możliwe obniżenie wymaganego bilansu miejsc postojowych na działkach budowlanych.

Ad. lit. d - uwagi nie uwzględniono, bowiem jest bezzasadna. Wyłożony do publicznego wglądu plan dopuszcza realizację budynków (w tym obudowanych automatów parkingowych, wielopoziomowych, naziemnych) przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,50m od granicy działek budowlanych. Linia zabudowy od strony ul. Ratibora znajduje się w liniach rozgraniczających ulicy.

5. Uwaga złożona przez osoby fizyczne z dnia 18.07.2021r. (data wpływu 19.07.2021r., L.dz. 3883/2021), dotycząca dz. nr 237/2/3, obr. Jurata, w zakresie zmiany ustaleń planu w zakresie możliwości użytkowania i rozbudowy pawilonu usługowego przy ul. Wojska Polskiego.

- **nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

uwagi nie uwzględniono. Zgodnie z uzgodnieniem planu wydanym przez Zarząd Dróg Wojewódzkich ul. Wojska Polskiego stanowi drogę klasy G (pismo z dn. 06.09.2018r. o sygn. WZPD.440.54.2018.DK). W związku z przepisami o drogach publicznych obowiązuje odległość zabudowy nie mniejsza niż 8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej i w tej odległości wyznaczono maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. Wojska Polskiego. Powyższe było wymogiem uzgodnienia planu przez Zarząd Dróg Wojewódzkich. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem (...)”, zatem plan miejscowy nie zabrania użytkowania istniejącego budynku.

6. Uwaga złożona przez osoby fizyczne z dnia 22.07.2021r. (data wpływu 22.07.2021r., L.dz. 3935/2021), dotycząca nieruchomości przy ul. Wojska Polskiego 31 (dz. nr 106, 107, 108, obr. Jurata), w zakresie zachowania w planie dostępu do działek poprzez publiczny ciąg pieszo-jezdny, wyznaczony w obowiązującym planie jako 110KDX.

- **została częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

uwagę uwzględniono częściowo. W miejscu publicznego ciągu pieszo-jezdnego, wyznaczonego w obowiązującym planie jako 110KDX, w projekcie planu wytycza się drogę publiczną 01KDD po śladzie tego ciągu biegnącego przez środek Ryneczku. Wzdłuż terenów kolejowych planowana droga w obowiązującym planie nie spełniała wymogów przepisów o drogach publicznych ani przepisów p-poż., w związku z powyższym zlikwidowano ją jako zbędną.

7. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 20.07.2021r. (data wpływu 22.07.2021r., L.dz. 3942/2021), dotycząca dz. nr 114, 115, 116, 117, 119, 120, 121, 122/2, 123, 124, 125/8, 126/2, 127, 128, 129, 130, 131, 132/2, 133/3, obr. Jurata (teren 5MN,U), w zakresie:

- d) przywrócenia dostępu do działek poprzez drogę publiczną 01KDD,
- e) wykonania na zakończeniu drogi nawrotki w kształcie litery T od istniejącej trafostacji do drogi oznaczonej symbolem 06KDG,
- f) likwidacji drogi od strony terenu kolejowego z pozostawieniem ciągu pieszego.

- **została częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Ad. lit. a i b - uwagi uwzględniono. W projekcie planu wytycza się drogę publiczną 01KDD po śladzie publicznego ciągu pieszo-jezdnego, wyznaczonego w obowiązującym planie jako 110KDX, która będzie obsługiwała nieruchomości od strony południowej i wschodniej.

Ad. lit. c - uwagi nie uwzględniono. Wzdłuż terenów kolejowych planowana droga w obowiązującym planie nie spełniała wymogów przepisów o drogach publicznych ani przepisów p-poż., w związku z powyższym zlikwidowano ją jako zbędną. Zapewnienie dojazdu od strony terenów kolejowych nie jest przedmiotem niniejszego planu. Na terenie kolejowym (poza obszarem planu) PKP S.A. planuje realizację ciągu pieszo – jezdni obsługującego dworzec kolejowy. Planowanie ciągu pieszego na gruntach prywatnych równoległe do ciągu planowanego na terenie kolejowym jest bezzasadne.

8. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 20.07.2021r. (data wpływu 23.07.2021r., L.dz. 3944/2021), dotycząca terenu 6MN,U, w zakresie zachowania w planie dostępu do działek poprzez publiczny ciąg pieszo-jezdny, wyznaczony w obowiązującym planie jako 110KDX.

- **została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

uwagę uwzględniono. W miejscu publicznego ciągu pieszo-jezdnego, wyznaczonego w obowiązującym planie jako 110KDX, w projekcie planu wytycza się drogę publiczną 01KDD po śladzie tego ciągu biegnącego przez środek Ryneczku.

**Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej Jastarni
o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miejscowości Jurata w gminie Jastarnia**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1372).

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują:

- 1) publiczne drogi gminne, służące do obsługi terenów przyległych;
- 2) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych;
- 3) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych;
- 4) oświetlenie publicznych dróg gminnych;
- 5) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej odwadniającej publiczne drogi gminne i służącą do obsługi terenów przyległych.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIII/344/2021

Rady Miejskiej Jastarni

z dnia 26 sierpnia 2021 r.

Zalacznik4.xml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę