



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 27 marca 2014 r.

Poz. 1290

UCHWAŁA NR XLVI/360/2014 RADY MIASTA JASTARNIA

z dnia 24 lutego 2014 r.

w sprawie : uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni – pasa przykolejowego w rejonie wczasów PKP.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 817) Rada Miasta Jastarni uchwala, co następuje:

Rozdział 1. USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XLV/335/2010 Rady Miasta Jastarni z dnia 16 czerwca 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastarni, zatwierdzonego uchwałą nr XXXI/193/2005r. Rady Miasta Jastarni z dnia 28 października 2005r. uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni – pasa przykolejowego w rejonie wczasów PKP, zwaną dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 4,34ha.

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

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę usług turystyki, sportu i rekreacji, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

2. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- 2) przestrzenie publiczne,

- 3) tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych,
- 4) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 5) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 6) obszary wymagające rekultywacji,
- 7) tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- 8) tereny służące organizacji imprez masowych,
- 9) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne.

3. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) budynek gospodarczy – wolno stojący budynek gospodarczy w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 2) budynek garażu – wolno stojący budynek do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, stanowiący samodzielny obiekt budowlany, w którym dopuszcza się maksymalnie dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyłącznie garaże dla samochodów o ciężarze do 2,5t ,
- 3) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, tj. obiektów małej architektury, budowli naziemnych, okapów dachowych, markiz itp.
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,3 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggi, tarasów, ganków, przedsionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażająca stosunek powierzchni wszystkich budynków (mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych), zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych lub ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami do budynku, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego itp.
- 6) teren biologicznie czynny - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 7) poziom terenu - naturalna warstwica istniejącego terenu, uśredniona w granicach obrysu budynku,
- 8) wysokość zabudowy – wysokość budynku mierzona od naturalnej warstwy istniejącego terenu, uśrednionej w granicach obrysu budynku do najwyższej attyki, najwyższej kalenicy lub najwyższego zwieńczenia dachu,
- 9) dach stromy – dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem nie mniejszym niż 25° i nie są przysłonięte attyką od strony gzymsów,
- 10) dach symetryczny – dach, którego główne połacie są symetryczne względem płaszczyzny pionowej zawierającej główną kalenicę, tj. mają ten sam kąt nachylenia, układ i formę. Dopuszcza się zróżnicowany układ lukarn, okien połaciowych itp. Dopuszcza się niesymetryczne przenikanie się dachów symetrycznych,
- 11) wystawka – nadbudówka w połaci dachu głównego nad środkową częścią elewacji frontowej budynku, przykryta osobnym zadaszeniem, tj. symetrycznym, dwuspadowym dachem o kalenicy prostopadłej do głównej kalenicy budynku. Ściana frontowa wystawki jest przedłużeniem elewacji frontowej budynku ponad okap dachu głównego. Długość ściany frontowej wystawki nie może być dłuższa niż 40% długości elewacji, na której się znajduje,
- 12) zabudowa usługowa nieuciążliwa – zabudowa związana z działalnością usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyki, usługi kultury, usługi

oświaty, biura, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer itp.), usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości, dla których nie będzie wymagane postępowanie wynikające z przepisów ochrony środowiska w zakresie uciążliwości; dopuszcza się parkingi i garaże dla samochodów osobowych oraz magazyny; wyłącza się lokalizowanie rzemiosła produkcyjnego, stacji paliw, warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych, stacji obsługi samochodów i innych usług o podobnym stopniu uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej,

- 13) zabudowa usług turystyki - zabudowa związana z prowadzeniem usług turystycznych nieuciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej, w tym usług hotelarskich w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych, zabudowy apartamentowej, małej gastronomii, lokali handlowych, wypożyczalni sprzętu sportowego itp., stawy retencyjne, oczka wodne, mała architektura, niezbędna infrastruktura techniczna i komunikacyjna,
- 14) zabudowa sportu i rekreacji – zabudowa usług sportu (baseny, sale sportowe, siłownie, kręgielnie, sale fitness itp.), obiekty sportowe (boiska, korty tenisowe, minigolf, ścieżki rowerowe i do joggingu, itp.), budynki usług rekreacji (centra odnowy biologicznej, gabinety kosmetyczne, kliniki medyczne itp.), obiekty wypoczynku i rekreacji (ogródki jordanowskie, place zabaw itp.), budynki usługowe związane z obsługą użytkowników (budynki gastronomiczne, kioski handlowe, toalety publiczne, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, przebieralnie, kluby sportowe itp.), stawy retencyjne, oczka wodne, mała architektura, niezbędna infrastruktura techniczna i komunikacyjna,
- 15) stan istniejący – stan na dzień wejścia w życie niniejszego planu.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej znajdującej się w ulicy Mickiewicza, publicznej drodze dojazdowej 01KDD lub 02KDD,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – ścieki sanitarne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ulicy Mickiewicza, publicznej drodze dojazdowej 01KDD lub 02KDD,
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo do gruntu lub do zbiorników ewaporacyjno - filtracyjnych. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku spływu wód opadowych na sąsiednie działki inwestor jest zobowiązany zastosować na swojej działce studnie chłonne lub zbiorniki. 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 z zastosowaniem paliw ekologicznych,
- 5) usuwanie stałych odpadów komunalnych - po segregacji na obszarze nieruchomości odpady winny być zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej znajdującej się w ulicy Mickiewicza, publicznej drodze dojazdowej 01KDD lub 02KDD,
 - b) dopuszcza się przebudowę i zastępowanie istniejących sieci elektroenergetycznych odcinkami nowymi,
 - c) na obszarze planu dopuszcza się budowę stacji transformatorowych,
- 7) zaopatrzenie w gaz – bezprzewodowo; docelowo z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia znajdującej się w ulicy Mickiewicza, publicznej drodze dojazdowej 01KDD lub 02KDD,
- 8) dopuszcza się lokalizację wież i stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) 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,

10) nową infrastrukturę techniczną należy umieścić poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej nr 216 (ul. Mickiewicza), za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i bezpośrednich włączeń do istniejącej infrastruktury w pasie drogowym,

11) zakazuje się odprowadzania wód opadowych do elementów odwodnienia drogi wojewódzkiej nr 216 (ul. Mickiewicza).

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

1) dopuszcza się realizację nowych zjazdów z ulicy Mickiewicza (droga wojewódzka nr 216) wyłącznie w oparciu o istniejącą drogę serwisową,

2) ustala się wykorzystanie istniejących zjazdów i budowę nowych zjazdów dla nowych inwestycji z publicznych dróg dojazdowych 01KDD i 02KDD,

3) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:

a) dla lokali usługowych poza częścią hotelową, w tym związanych z terenami sportu i rekreacji, należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 100m² powierzchni użytkowej lokalu, ale nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy (kawiarnia, sklep, fryzjer itp.),

b) dla części hotelowej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój gościnny, pokój hotelowy lub apartament,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na lokal mieszkalny,

d) 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 o innej funkcji) lub pod wiatą.

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

1) obowiązuje zakaz nowych podziałów działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową, sportu i rekreacji. Powyższy zakaz nie dotyczy podziału działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na pod zabudowę mieszkaniową, usługową, sportu i rekreacji,

2) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości.

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

1) obszar planu znajduje się w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego - obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z Uchwałą Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27.04.2011r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 02.06.2011r. Nr 66, poz. 1457),

2) obszar planu znajduje się w rejonie obszarów Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków „Zatoka Pucka” PLB220005 oraz Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk „Zatoka Pucka i Półwysep Helski” PLH220032,

3) realizacja inwestycji nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt oraz wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000, nie może także pogorszyć integralności obszarów Natura 2000 i ich powiązań z innymi obszarami,

4) nasadzone gatunki roślin winny być adekwatne geograficznie i siedliskowo,

5) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi,

6) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,

7) 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 obowiązujących przepisach,

- 8) 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,
- 9) 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,
- 10) 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,
- 11) wyklucza się magazynowanie i składowanie substancji oraz odpadów niebezpiecznych z wyjątkiem czasowego zbierania odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej,
- 12) wyklucza się wykorzystywanie i wbudowywanie w procesie inwestycyjnym odpadów niebezpiecznych,
- 13) gospodarka odpadami winna być zgodna z przepisami o odpadach i ochronie środowiska,
- 14) zaleca się by różni operatorzy telefonii komórkowej korzystali z tych samych wież i konstrukcji wspornych,
- 15) zaleca się by lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie było uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
- 16) zaleca się stosowanie ażurowych elementów nawierzchni utwardzonych dróg wewnętrznych, ciągów pieszo- jezdnych i miejsc postojowych,
- 17) 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,
- 18) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, m.in. położonych w zasięgu uciążliwości linii kolejowej nr 213 i ulicy Mickiewicza (droga wojewódzka nr 216), należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu i wibracji do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,
- 19) w budynkach mieszkalnych położonych w zasięgu uciążliwości linii kolejowej nr 213 i ulicy Mickiewicza (droga wojewódzka nr 216), wymagane jest zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej i antywibracyjnej,
- 20) na terenach zabudowy usług turystyki, sportu i rekreacji (teren 1UT,US), na terenach zabudowy usług turystyki, sportu i rekreacji oraz parkingów (teren 4UT,US,KDP) oraz zabudowy usług turystyki, sportu i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren 7UT,US,MN) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe,
- 21) na terenach zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej (teren 3MN,MW,U) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
- 22) ze względu na złe warunki gruntowo – wodne na obszarze objętym planem realizacja obiektów kubaturowych powinna być poprzedzona 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,
- 23) tereny objęte planem są narażone na potencjalne zalewanie. Na etapie opracowywania projektów budowlanych na tym terenie należy przewidzieć zabezpieczenia projektowanych inwestycji przed okresowym podtopieniem lub zalaniem,
- 24) zaleca się realizację przejść ekologicznych w postaci otworów w ogrodzeniach, umożliwiających migrację drobnej zwierzyny, zrealizowanych w formie:

- a) otworów o średnicy minimum 15cm, wykonanych w podmurówce przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5,0m ,
- b) lub prześwitów o szerokości minimum 10cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10cm.

8. Ustalenia w zakresie ochrony pasa technicznego brzegu morskiego dla całego obszaru planu:

- 1) obszar planu znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego, w związku z powyższym na obszarze tym obowiązują zakazy określone w przepisach odrębnych. Wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu należy każdorazowo uzgadniać z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej,
- 2) obszar planu jest zagrożony zalewaniem 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. W związku z powyższym ustala się maksymalny poziom podwyższenia terenu do rzędnej nie wyższej niż +2,50m n.p.m.

9. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej dla całego obszaru planu:

- 1) projektowanie obiektów budowlanych winno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi odrębnymi przepisami,
- 2) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zaopatrzenie ludności z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) należy zapewnić słyszalność syreny alarmowej, tzn. obszar planu winien być objęty zasięgiem akustycznym syreny alarmowej, włączonej do scentralizowanego, radiowego systemu alarmowego dla miasta Jastarni.

10. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy lub imprezami masowymi,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej; powyższy zakaz nie dotyczy przebudowywanych sieci, naziemnych trafostacji, naziemnych szafek przyłączeniowych, nasłupowych stacji transformatorowych oraz nowych obiektów i urządzeń łączności publicznej,
- 3) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy; dopuszcza się jej remonty i przebudowę; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie,
- 4) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na danym terenie. Dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu,
- 6) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie,
- 7) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie,
- 8) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpowodziowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnym. Lokalizacja i usytuowanie obiektów od innych obiektów lub terenów winno być zgodne z przepisami odrębnymi,
- 9) obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń oraz prefabrykowanych ogrodzeń żelbetowych. Obowiązuje zakaz wznoszenia ogrodzeń o wysokości wyższej niż 2,0m n.p.t. Dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia o transparentności nie mniejszej niż 80%,

- 10) ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących reklam i szyldów. Dopuszcza się wyłącznie reklamy i szyldy wbudowane, stanowiące integralną część kompozycyjną elewacji budynków. Suma reklam na danym budynku nie może przekraczać 1m². Lokalizacja reklam i szyldów musi być ustalona na etapie projektu budowlanego. Na całym terenie planu obowiązuje zakaz lokalizacji reklam podświetlanych w formie monitorów, emitujących zmienne treści, typu led, plazma itp.
- 11) sytuowanie obiektów budowlanych oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 12) w nowo wznoszonych budynkach ustala się zakaz lokalizowania na dachach i na elewacjach urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni i wentylatorowni, widocznych z dróg publicznych,
- 13) projekty budowlane wszystkich inwestycji realizowanych na obszarze planu winny być uzgadniane z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia MW w Wejherowie w związku z infrastrukturą wojskową znajdującą się na obszarze planu.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 3. Ustalenia dla terenu o symbolu **1UT,US** o powierzchni 0,50ha:

- 1) teren zabudowy usług turystyki, sportu i rekreacji. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową usług turystyki i terenami sportu i rekreacji. Dopuszcza się realizację zabudowy usług turystyki lub terenów sportu i rekreacji zamiennie. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy, dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy,
- 2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 3) obowiązuja maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu. Dopuszcza się przybliżenie zabudowy do terenu kolejowego po uzyskaniu odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy przy granicy działki budowlanej. Powyższe ustalenie nie dotyczy budynków stacji transformatorowych,
- 5) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9 ,
- 6) należy zachować nie mniej niż 40% obszaru działki jako teren biologicznie czynny,
- 7) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 30%,
- 8) dla nowej zabudowy ustala się maksymalną długość elewacji frontowej, liczonej od strony ul. Mickiewicza: do 25,0m,
- 9) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 10) dla budynków usługowych ustala się maksymalną wysokość: do 12,0m n.p.t.; dla budynków gospodarczych i garaży: do 5,0m n.p.t.
- 11) dla budynków usługowych obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Obowiązuje zakaz podpiwniczenia budynków,
- 12) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25 do 45°. Dachy winny być kryte dachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn. Łączna długość ścian frontowych wystawek i lukarn nie może być dłuższa niż 40% długości elewacji, nad którą się znajdują. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 13) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie.

§ 4. Ustalenia dla terenów o symbolach **2E** i **5E**, każdy o powierzchni ok. 0,01ha:

- 1) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (istniejąca trafostacja),

2) obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów budowlanych.

§ 5. Ustalenia dla terenu o symbolu 3MN,MW,U o powierzchni 0,33ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej. Dopuszcza się wyłącznie zabudowę usługową nieuciążliwą. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jedno rodzinną, mieszkaniową wielorodzinną i zabudową usługową. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej zamiennie. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy, dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy,
- 2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu. Dopuszcza się przybliżenie zabudowy do terenu kolejowego po uzyskaniu odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie dopuszcza się przybliżenia zabudowy do dróg publicznych,
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działki nr 3/2 z działką 3/1. Przy pozostałych granicach działek budowlanych obowiązuje zakaz realizacji zabudowy. Powyższe ustalenie nie dotyczy budynków stacji transformatorowych, których realizację dopuszcza się przy granicy działki budowlanej,
- 5) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9 ,
- 6) należy zachować nie mniej niż 40% obszaru działki jako teren biologicznie czynny,
- 7) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 30%,
- 8) dla nowej zabudowy ustala się maksymalną długość elewacji frontowej, liczonej od strony ul. Mickiewicza: do 25,0m,
- 9) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 10) dla budynków usługowych, usługowo - mieszkalnych i mieszkalnych ustala się maksymalną wysokość: do 12,0m n.p.t.; dla budynków gospodarczych i garaży: do 5,0m n.p.t.
- 11) dla budynków usługowych, usługowo - mieszkalnych i mieszkalnych obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Obowiązuje zakaz podpiwniczenia budynków,
- 12) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25 do 45 . Dachy winny być kryte dachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn. Łączna długość ścian frontowych wystawek i lukarn nie może być dłuższa niż 40% długości elewacji, nad którą się znajdują. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 13) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie.

§ 6. Ustalenia dla terenu o symbolu 4UT,US,KDP o powierzchni 1,63ha:

- 1) teren zabudowy usług turystyki, sportu i rekreacji oraz parkingów. W ramach parkingów dopuszcza się realizację stróżówek, toalet publicznych itp. W ramach usług turystyki dopuszcza się realizację kempingów. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową usług turystyki, terenami sportu i rekreacji, i parkingami. Dopuszcza się realizację zabudowy usług turystyki, terenów sportu i rekreacji lub parkingów zamiennie. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy, dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy,
- 2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu. Dopuszcza się przybliżenie zabudowy do terenu kolejowego po uzyskaniu odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) obowiązuje zakaz realizacji zabudowy przy granicy działki budowlanej. Powyższe ustalenie nie dotyczy budynków stacji transformatorowych,

- 5) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9 ,
- 6) należy zachować nie mniej niż 40% obszaru działki jako teren biologicznie czynny,
- 7) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 30%,
- 8) ustala się maksymalną długość elewacji frontowej, liczonej od strony ul. Mickiewicza: do 25,0m,
- 9) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 10) dla budynków usługowych ustala się maksymalną wysokość: do 12,0m n.p.t.; dla budynków gospodarczych i garaży: do 5,0m n.p.t.
- 11) dla budynków usługowych obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Obowiązuje zakaz podpiwniczenia budynków,
- 12) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25 do 45°. Dachy winny być kryte dachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn. Łączna długość ścian frontowych wystawek i lukarn nie może być dłuższa niż 40% długości elewacji, nad którą się znajdują. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 13) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie.

§ 7. Ustalenia dla terenu o symbolu **6K** o powierzchni ok. 0,02ha:

- 1) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja (istniejąca przepompownia ścieków),
- 2) obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów budowlanych.

§ 8. Ustalenia dla terenu o symbolu **7UT,US,MN** o powierzchni 1,54ha:

- 1) teren zabudowy usług turystyki, sportu i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową usług turystyki, terenami sportu i rekreacji, i zabudową mieszkaniową jednorodziną. Dopuszcza się realizację zabudowy usług turystyki, terenów sportu i rekreacji lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zamiennie. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy, dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy,
- 2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej. Dopuszcza się zabudowę bliźniaczą wyłącznie na działkach wyznaczonych na rysunku planu. Dopuszcza się łączenie segmentów zabudowy bliźniaczej wyłącznie według zasady ustalonej na rysunku planu,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu. Dopuszcza się przybliżenie zabudowy do terenu kolejowego po uzyskaniu odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie dopuszcza się przybliżenia zabudowy do dróg publicznych,
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działki budowlanej wyłącznie w ramach realizacji segmentów zabudowy bliźniaczej według zasady ustalonej na rysunku planu. Powyższe ustalenie nie dotyczy budynków stacji transformatorowych, których realizację dopuszcza się przy granicy działki budowlanej,
- 5) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9 ,
- 6) należy zachować nie mniej niż 40% obszaru działki jako teren biologicznie czynny,
- 7) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 30%,
- 8) ustala się maksymalną długość elewacji frontowej, liczonej od strony ul. Mickiewicza: do 25,0m,
- 9) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.

- 10) dla budynków usługowych, usługowo - mieszkalnych i mieszkalnych ustala się maksymalną wysokość: do 12,0m n.p.t.; dla budynków gospodarczych i garaży: do 5,0m n.p.t.
- 11) dla budynków usługowych, usługowo - mieszkalnych i mieszkalnych obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Obowiązuje zakaz podpiwniczenia budynków,
- 12) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25 do 45°. Dachy winny być kryte dachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn. Łączna długość ścian frontowych wystawek i lukarn nie może być dłuższa niż 40% długości elewacji, nad którą się znajdują. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 13) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie.

§ 9. Ustalenia dla publicznych dróg dojazdowych o symbolach **01KDD** o powierzchni 0,05ha i **02KDD** o powierzchni 0,26ha:

- 1) obowiązuje szerokość publicznej drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 10m,
- 2) na zakończeniu drogi 2KDD należy wykonać plac nawrotowy o wielkości nie mniejszej niż 13,5x13,5m,
- 3) sytuowanie budowli oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 10. Zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne na działkach nr 10, 11, 12, 13, 14, 15 i 16 w obrębie Jastarnia 0002 o łącznej o powierzchni 0,3409 ha za zgodą Marszałka Województwa Pomorskiego na podstawie decyzji o sygn. DROŚ-PR.7151.1.2013 z dnia 5 listopada 2013r.

§ 11. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni – pas przykolejowy w rejonie wczasów PKP, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Jastarni Nr XXVIII/275/97 z dnia 30 grudnia 1997r. (Dz. Urz. Nr 32, poz. 121 z 1998r.).

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

- 1) 0% - dla terenów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, tj. 2E, 5E, 6K, 01KDD i 02KDD, bowiem powyższe ustalenie nie ma zastosowania,
- 2) 30% - dla terenów 1UT,US, 3MN,MW,U, 4UT,US,KDP i 7UT,US,MN.

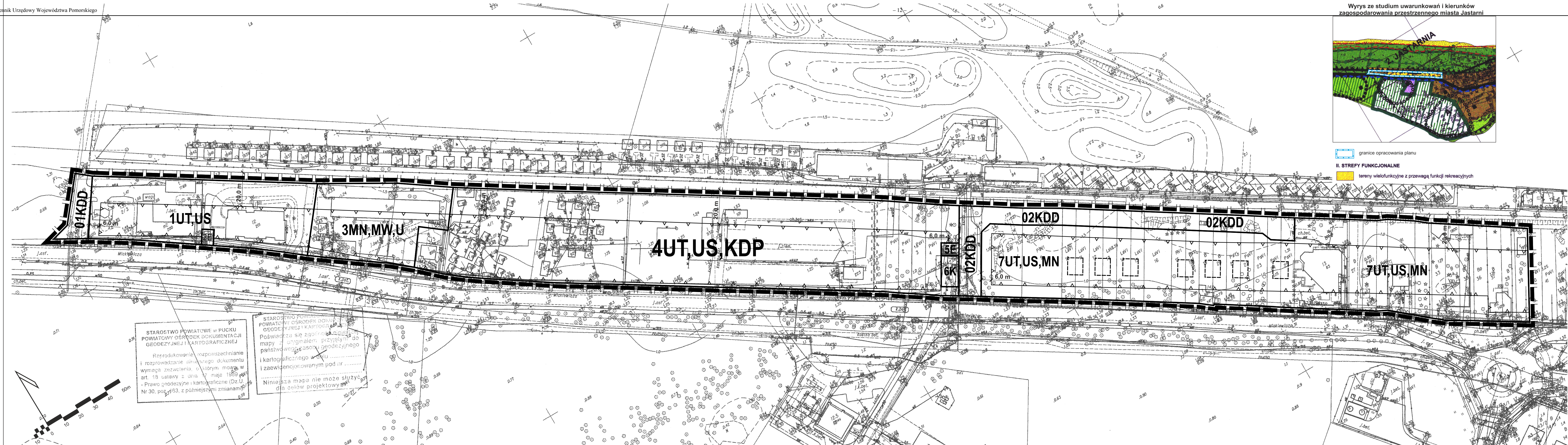
§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jastarni.

§ 14. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

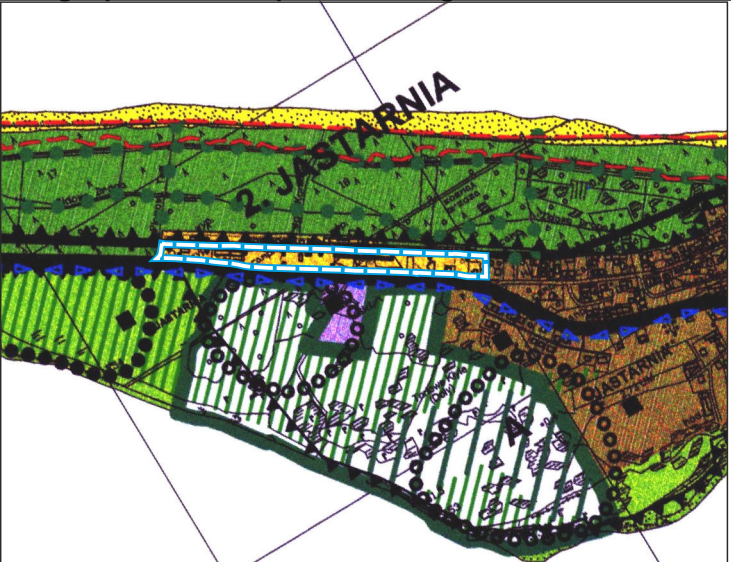
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Jastarni.

Przewodniczący Rady
Miasta

Wojciech Kohnke



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastarnia



- II. STREFY FUNKCJONALNE
- tereny wielofunkcyjne z przewagą funkcji rekreacyjnych

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XLVI/360/2014
Rady Miasta Jastarnia
z dnia 24 lutego 2014r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu miasta Jastarnia - pas przykolejowy w rejonie wczasów PKP

1:1000

LEGENDA:

ELEMENTY STANOWIĄCE

- granicza opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy

MN,MW,U teren zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej

UT,US,MN teren zabudowy usług turystyki, sportu i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

UT,US teren zabudowy usług turystyki, sportu i rekreacji

UT,US,KDP teren zabudowy usług turystyki, sportu i rekreacji oraz parkingów

KDD tereny publicznych dróg dojazdowych

- E** tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka (trafostacje)
- K** tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja (przepompownia ścieków)

ELEMENTY INFORMACJE

- zasada budowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej

STUDIO DZ Daniel Zaluski

80 - 171 Gdańsk, ul. Bacha 29a, tel. 0 607 082 359 studiodz@studiodz.com.pl

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
fragmentu miasta Jastarnia - pas przykolejowy w rejonie wczasów PKP

ZLECENIODAWCA: URZĄD MIASTA JASTARNIA	GŁÓWNY PROJEKTANT	dr hab. inż. arch. Daniel Zaluski ul. ul. w 504, POUIN 6012002	
	WSPÓLPROJEKTANT	mgr inż. arch. Agnieszka Dunęko	
	WSPÓLPROJEKTANT	mgr inż. arch. Joanna Sówka-Sowińska	
	WSPÓLPRACZA	inż. arch. Arkadiusz Łaskowski	

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVI/360/2014

Rady Miasta Jastarnia

z dnia 24 lutego 2014 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Jastarni
w sprawie uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu
miasta Jastarni – pasa przykolejowego w rejonie wczasów PKP**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Miasta Jastarni rozstrzyga, co następuje:

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVI/360/2014

Rady Miasta Jastarnia

z dnia 24 lutego 2014 r.

**Rozstrzygnięcia Rady Miasta Jastarni
o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego fragmentu miasta Jastarni – pasa przykolejowego w rejonie wczasów PKP**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Miasta Jastarni postanawia, co następuje:

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

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, będą realizowane zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.).

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

- 1) ulice 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 ulic gminnych, objętych planem,
- 5) sieć kanalizacji deszczowej odwadniającej ulice gminne i tereny przyległe.

4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 885), przy czym wydatki na w/w inwestycje w ramach wieloletniego programu inwestycyjnego na każdy rok będą ujmowane w budżecie gminy.