

**UCHWAŁA NR XXIV/205/20**  
**RADY MIEJSKIEJ W KRYNICY MORSKIEJ**

z dnia 22 września 2020 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w pobliżu ulic Nafciarzy i Wodnej w Krynicy Morskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska w Krynicy Morskiej uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. W wyniku realizacji Uchwały Nr XXVII/351/18 RADY MIEJSKIEJ W KRYNICY MORSKIEJ z dnia 20 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w pobliżu ulic Nafciarzy i Wodnej w Krynicy Morskiej; po stwierdzeniu, iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miejskiej Krynica Morska, uchwalonego Uchwałą nr III/24/02 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 30 grudnia 2002 uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w pobliżu ulic Nafciarzy i Wodnej w Krynicy Morskiej, zwaną dalej „**planem**”.
2. Granice planu przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:1000, zawierający dwa rozłączne obszary:
  - 1) obszar A obejmujący obszar w rejonie ulicy Nafciarzy,
  - 2) obszar B obejmujący obszar w rejonie ulicy Wodnej.
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około **3,53 ha**.

**§ 2.**

1. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) ustalenia tekstowe;
  - 2) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia graficzne planu;
  - 3) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
  - 4) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.
2. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe – karty terenów dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały; dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.
3. Ustalenia tekstowe planu, w części ogólnej, określają:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §4;
  - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §5;
  - 3) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - §6;
  - 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §7;
  - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §8;
  - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §9;
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §10;
  - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - §11.
4. Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:
- 1) kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 2) ochrony dóbr kultury współczesnej;
  - 3) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
  - 4) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
  - 5) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej są zapisane w postaci kart terenów dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
6. Ustalenia szczegółowe określają:
- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
  - 2) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów.
7. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu:
- 1) granice opracowania zmiany planu miejscowego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) oznaczenie terenu w liniach rozgraniczających, symbol identyfikujący teren;
  - 5) przeznaczenie terenu, w tym:
    - a) MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
    - b) MU/ZZ - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 6) strefa ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN15kV,
  - 7) obszar dopuszczalnej lokalizacji nowej zabudowy.

8. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu, wynikające z występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych (oznaczenia obszarów i obiektów poza granicami opracowania planu mają charakter informacyjny):
- 1) obiekt wpisany do rejestru zabytków budynek zabytkowej willi wraz z terenem (dom z ogrodem) – strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej;
  - 2) obszary szczególnego zagrożenia powodziowego;
  - 3) strefa 100 m od linii brzegowej Zalewu Wiślanego;
  - 4) strefa 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.
9. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 7 i 8, mają charakter informacyjny.
10. Oznaczenia granic obszarów biegnące wzdłuż linii rozgraniczających, należy traktować jako biegnące w osi tych linii.

### § 3.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy prawa lokalnego (np. uchwały sejmiku województwa, rozporządzenia wojewody);
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:1000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 4) **głównej bryle budynku** – należy przez to rozumieć zasadniczą bryłę budynku stanowiącą min 80% powierzchni zabudowy budynku; nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), garaże dobudowane, schody, ganki, itp., a w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
- 5) **głównych połączeniach dachu** – należy przez to rozumieć dach przykrywający główną bryłę budynku, stanowiący min 80% powierzchni dachu całego budynku; głównych połączeniach dachu nie stanowią w szczególności zadaszenia wiatrołapu, lukarny, zadaszenia balkonów i tarasów, itp.;
- 6) **dachach dwuspadowych** - należy przez to rozumieć dach o dwóch przeciwległych połączeniach połączonych w kalenicy; przy czym przy złożonych rzutach budynków (np. w kształcie litery L, T lub przy występowaniu takich elementów budynku jak ryzality, skrzydła) dach dwuspadowy może posiadać więcej jak dwie połacie;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutów kondygnacji nadziemnych budynków, liczoną po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni nieruchomości objętej inwestycją, wyrażoną w [%];
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany głównej bryły budynku; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy również obiektów budowlanych, takich jak: wiaty, zabudowa sezonowa;
- 9) **zabudowie sezonowej** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z obsługą rekreacji, turystyki i wypoczynku, wykorzystywane w szczególności w sezonie letnim, lokalizowane w poszczególnych terenach.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne planu**

### **§ 4.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. W obszarze planu znajduje się element struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagający ochrony: budynek zabytkowego domu wraz ogrodem wpisany do rejestru zabytków nieruchomości województwa; szczegółowy opis elementów chronionych oraz zasady ich ochrony określono w ustaleniach §6 „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;
2. W obszarze planu nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej, wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miejskiej Krynica Morska.
3. Nowe zagospodarowanie i zabudowa terenu objętego planem powinno przede wszystkim spełnić wymagania charakteryzujące zabudowę miasta o nadmorskim położeniu, gdzie dominującą funkcję zabudowy stanowi funkcja usługowa z zakresu obsługi rekreacji i turystyki. Plan wskazuje na możliwość lokalizacji zabudowy o wyspecjalizowanym przeznaczeniu, wspierającej kształtowanie tych funkcji miasta, w nawiązaniu do form historycznych występujących w Krynicy Morskiej, tj.: kurortu i dawnej osady rybackiej. Szczegółowe zasady dotyczące przeznaczenia terenów oraz parametrów zabudowy zostały określone w ustaleniach szczegółowych planu.
4. Podstawowe założenia kompozycji obszaru planu są następujące:
  - 1) ochrona elementów struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych;
  - 2) ochrona krajobrazu kulturowego i ochrona ekspozycji miasta Krynica Morska tj. panoramy od strony Zalewu Wiślanego;
  - 3) poprawa wizerunku przestrzeni ogólnodostępnych (publicznych), poprzez ujednoczenie formy architektonicznej zabudowy, w tym zabudowy sezonowej;
  - 4) wykorzystanie potencjału inwestycyjnego terenów stanowiących obszary możliwego zagospodarowania wspierającego funkcję wypoczynkową miasta.
5. W zakresie wykończenia obiektów budowlanych ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych, poprzez:
  - 1) wykończenie wszystkich elewacji obiektów z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, lite drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów; dopuszcza się stosowanie elementów ze szkła i stali, w szczególności dla zabudowy sezonowej;
  - 2) kolorystykę pokrycia dachów, ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni, dla zabudowy sezonowej ustala się dodatkowo zakaz stosowania pokrycia dachu blachą, z wyjątkiem blachodachówki w kształcie tzw. „esówki”, preferowane materiały pokrycia dachu zabudowy sezonowej to dachówka, papa, ewentualnie gont bitumiczny.

6. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych, w tym w szczególności sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, gabaryty obiektów oraz geometria dachów budynków, w tym także zabudowy sezonowej.

## § 5.

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu określonym w niniejszym planie ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
2. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.
3. Obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu poprzez zachowanie maksymalnej ich ilości przy zagospodarowaniu terenu i zapewnienie odpowiednich warunków fitosanitarnych przy zamierzeniach inwestycyjnych; dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów w zakresie niezbędnym dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa i realizacji przedsięwzięć oraz prac budowlanych ustalonych w planie; zaleca się odtworzenie drzew adekwatnie do ilości usuniętych po realizacji inwestycji; w nowych nasadzeniach stosować gatunki drzew dopasowane siedliskowo.
4. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych przy zastosowaniu systemów:
  - 1) powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej;
  - 2) podziemnych, w tym z wykorzystaniem rurociągów, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych.
5. Istniejące i projektowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć w ciepło z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.
6. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej chronionych roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Zasady gospodarowania w obszarach cennych przyrodniczo chronionych na podstawie przepisów odrębnych określono w §7 niniejszej uchwały „Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów”.

## § 6.

### **Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków**

1. W obszarze planu zlokalizowany jest obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego:
  - 1) budynek zabytkowej willi wraz z terenem (dom z ogrodem) przy ul. Górników 20, datowany na 1 ćw. XX w., wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego pod nr 1454 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Elblągu z dnia 29.04.1994r.).
2. W celu ochrony krajobrazu kulturowego i ochrony ekspozycji miasta Krynica Morska, tj. panoramy od strony Zalewu Wiślanego ustala się:
  - 1) utrzymanie naturalnego ukształtowania terenu;

- 2) zachowanie charakterystycznych dla Mierzei Wiślanej elementów krajobrazu kulturowego, tj. historycznej zabudowy o cechach architektury regionalnej, kurortowej i/lub rybackiej a także zieleni wysokiej;
  - 3) zakaz lokalizacji elementów negatywnie oddziaływujących na krajobraz kulturowy w przedpolu ekspozycyjnym miejscowości Krynica Morska od strony Zalewu Wiślanego. Obowiązuje zakaz zabudowy sezonowej i lokalizacji dominant przestrzennych w strefie 50m od stopy wały przeciwpowodziowego.
3. Zasady zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy dla obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków, wymienionego w ust 1 pkt 1 określono w §7 „Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów”

## § 7.

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

1. Dla obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków, wymienionego w par. 6, ust 1, pkt 1 obowiązuje:
  - 1) przedmiotem ochrony są gabaryty obiektu, bryła i kształt dachu, materiały budowlane, dyspozycja ścian zewnętrznych, forma architektoniczna, wystrój elewacji, detal architektoniczny, kształt, podziały, forma i rodzaj materiału podziały stolarki okiennej i drzwiowej, układ wnętrz, a także elementy zagospodarowania w obrębie zabytkowej nieruchomości, w tym pozostałości ogrodu i zieleń wysoka (sosny), ukształtowanie terenu;
  - 2) w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującej budynek zabytkowej willi wraz z terenem (dom z ogrodem) ustala się:
    - a) zakaz nadbudowy, zakaz rozbudowy budynku mieszkalnego;
    - b) zakaz umieszczania elementów dysharmonizujących na budynku oraz w obrębie nieruchomości,
    - c) zakaz dalszych podziałów terenu na działki;
    - d) nakaz ujednolicenia stylowego obiektów w obrębie nieruchomości;
    - e) zakaz makroniwelacji;
    - f) zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej i sezonowej,
    - g) dopuszcza się lokalizację jednego nowego budynku, stanowiącego uzupełnienie funkcji mieszkaniowo-usługowej w północno-wschodnim narożniku terenu (ogrodu) w obszarze wskazanym na rysunku planu; ustala się następujące zasady sytuowania i parametry nowoprojektowanego budynku: ·budynek należy sytuować dłuższym bokiem oraz kalenicą równoległą do ul. Górników (ulica znajduje się poza granicami opracowania planu); ·forma budynku: obiekt wolnostojący, o maksymalnie dwóch kondygnacjach nadziemnych (w tym poddasze) o maksymalnej wysokości 7,5 m, ·bryła budynku nawiązująca do istniejącej zabudowy historycznej w zakresie proporcji rzutu bryły budynku o maksymalnych wymiarach 5 mx10 m, ·forma architektoniczna budynku powinna być prosta, oparta na rzucie prostokąta, w typie budynku gospodarczego, z wykluczeniem elementów nie stanowiących głównej bryły budynku, tj. garaży dobudowanych, ganków, wiatrołapów, itp., a w partii poddasza z wykluczeniem loggii, balkonów i innych podobnych elementów bryły budynku, wyklucza się także garaże wbudowane, nadwieszki nad kondygnacją parteru oraz wystawki, ·geometria dachu nawiązująca do istniejącej zabudowy historycznej, kąt nachylenia połaci dachu nie mniej niż 40 stopni i nie więcej niż 45 stopni, wyklucza się lukarny, dopuszcza się okna połaciowe, ·wykończenie obiektu dopasowane do zabudowy istniejącej na działce: tynkowane elewacje z dopuszczeniem szalunku drewnianego szczytów, pokrycie dachu dachówka;

- 3) wszelkie zamierzenia inwestycyjne (roboty budowlane, prace konserwatorskie, restauratorskie, adaptacyjne i inne mające wpływ na stan zachowania obiektu i jego otoczenia, w tym z zakresu rewitalizacji) podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
  - 4) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych (w tym także planowanych zabiegów pielęgnacyjnych, nasadzeń bądź zamiaru wycięć drzewostanu) z właściwym organem do spraw ochrony zabytków na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami, ochrony przyrody oraz prawa budowlanego.
2. Cały obszar planu jest położony na terenie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania określone w Uchwale Nr 148/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” wraz ze zmianą Uchwałą Nr 261/XXXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016r w sprawie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”.
  3. Cały obszar planu jest położony w obszarze Natura 2000 „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana” – specjalny obszar ochrony siedlisk PLH 280007, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
  4. Część obszaru planu (obszar A w rejonie ul. Nafciarzy) znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego; obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych z zakresu obszarów morskich Rzeczypospolitej oraz administracji morskiej.
  5. Część obszaru planu (obszar B w rejonie ul. Wodnej) znajduje się w granicach pasa Technicznego brzegu morskiego; obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych z zakresu obszarów morskich Rzeczypospolitej oraz administracji morskiej.
  6. Część obszaru planu, tj. część terenu oznaczonego symbolem 1.MU oraz teren oznaczony symbolem 2.MU/ZZ są położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od strony morza, o głębokości zalania do 0,5m - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%), obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
    - 1) lokalizacja zabudowy możliwa jest po uprzednim zabezpieczeniu terenu lub inwestycji przed woda stuletnią od strony morza poprzez wyniesienie posadzki parteru obiektów powyżej rzędnej wody stuletniej i zabezpieczenie dodatkowo co najmniej na 0,7 powyżej tej wody;
    - 2) należy zapewnić bezpieczne powodziowo drogi ewakuacji.
  7. W przypadku zmiany granic terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów albo w przypadku ich likwidacji ustalenia określone w planie miejscowych dla tych terenów lub obiektów nie obowiązują.

## § 8.

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

1. Nie przewiduje się przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości.
2. Dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości.
3. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości lub w wyniku podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m;
  - 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
    - a) dla terenu 1.MU - 800m<sup>2</sup>,
    - b) dla terenu 2.MU/ZZ - 1600m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego (dotyczy także dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę) – od 70 do 110 stopni;

- 4) minimalna szerokość wydzielonych dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych – 5m, a przejść pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy 2,5m.
4. Parametry działek uzyskiwane w wyniku podziałów nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną, garaże i miejsca postojowe oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.
5. Za zgodne z ustaleniami planu uznaje się nieruchomości istniejące w dniu uchwalenia planu o parametrach innych niż wymienione w ust 3.
6. Zakaz dalszych podziałów w obrębie działki budowlanej, na której zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa.

## **§ 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
  - 2) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej;
  - 3) zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:
  - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
  - 2) z terenów istniejącej zabudowy ścieki komunalne odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków;
  - 3) zakaz odprowadzenia ścieków komunalnych w indywidualny sposób: do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.
3. W zakresie elektroenergetyki:
  - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych i napowietrznych sieci niskich, średnich napięć i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budowę stacji transformatorowych;
  - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych;
  - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną budynków i budowli z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy poniżej 100kW, z wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych wysokiego ciśnienia, podwyższonego średniego ciśnienia, średniego ciśnienia i niskiego ciśnienia oraz przyłączy obiektów budowlanych;
  - 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.
5. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.



6. Dopuszcza się w obszarze planu budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu), bądź wynikających z przepisów odrębnych.
7. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

## **§ 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego zmianą planu z układem zewnętrznym oraz obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi są realizowane poprzez drogę wojewódzką nr 501 – ul. Gdańska, relacji Gdańsk-Krynica Morska (droga poza obszarem opracowania planu) oraz drogi gminne: ul. Górników, ul. Nafciarzy i ul. Wodna (drogi poza obszarem opracowania planu).
2. Zakaz tworzenia nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 501 – ul. Gdańska, relacji Gdańsk-Krynica Morska (droga poza obszarem opracowania planu).
3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - 1) dla funkcji mieszkalnej 2 miejsce postojowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
  - 2) dla funkcji usługowej:
    - a) usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce parkingowe na 1 pokój z miejscami noclegowymi;
    - b) gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 8 miejsc konsumpcyjnych,
    - c) inne usługi 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi,
    - d) oraz dla pracowników nie mniej niż 1 miejsce parkingowe przy minimum 4 osobach zatrudnionych,
    - e) przy lokalizacji minimum 4 miejsc parkingowych należy przewidzieć 1 miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
4. Do powierzchni usług, dla których ustalono w ust. 3 minimalne wskaźniki miejsc parkingowych nie wlicza się zabudowy sezonowej.
5. Wymagane ustaleniami ust. 3 miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją; wskaźnik obejmuje budowę garażu w ramach zabudowy gospodarczej lokalizowanej na własnym terenie, na warunkach określonych w zasadach zagospodarowania dla poszczególnych terenów.
6. Nie są miejscami parkingowymi w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu publiczne lub ogólnodostępne miejsca parkingowe ani parkingi zlokalizowane w pasach drogowych ulic publicznych.

## **§ 11.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania**

1. W terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi, z wyjątkiem terenów komunikacyjnych dopuszcza się, zgodnie ze sposobami zabudowy i zagospodarowania określonymi w ustaleniach szczegółowych, lokalizację zabudowy sezonowej.
2. Zasady lokalizowania zabudowy sezonowej oraz zasady kształtowania jej formy architektonicznej określają ustalenia ogólne zawarte w §4 „Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych” oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

3. Ustala się termin wznoszenia i użytkowania zabudowy sezonowej na czas nie dłuższy niż 5 lat, z wyjątkiem obiektów tymczasowych, gdzie termin wznoszenia i użytkowania zabudowy ustala się na czas nie dłuższy niż 180 dni w każdym roku.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe – karty terenów**

#### **§ 12.**

#### **Karta terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej (rejon ulicy Nafciarzy): 1.MU o powierzchni ok. 1,27 ha**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowo - usługowa;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu, z wyjątkiem strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej:
    - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu: obsługi rekreacji i ruchu turystycznego, handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego,
    - c) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej,
    - d) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej - gospodarczych i garażowych,
    - e) lokalizacja zabudowy sezonowej,;
    - f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - g) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej; do powierzchni zabudowy nie włącza się powierzchni zabudowy sezonowej;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,1,
    - b) maksymalna: 1,2;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu;
  - 5) dla nieruchomości zabudowanych w dniu uchwalenia planu, w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania, w tym, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków dopuszcza się zachowanie dotychczasowych wskaźników zagospodarowania terenu, jako zgodnych z planem.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) w terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa, dla którego ustanowiono strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej (obiekt zaznaczono na rysunku planu) obowiązują zasady określone w § 7 uchwały;
  - 2) teren położony jest w obszarze Natura 2000 „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana”, obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 7 uchwały;
  - 3) teren położony jest w granicach Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 7 uchwały;
  - 4) część terenu położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, (granice wskazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 7 uchwały;

5) teren znajduje się w granicach pasa nadbrzeżnego wybrzeża morskiego – pasa ochronnego, obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 7 Uchwały.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) dla budynków o podstawowej funkcji: mieszkaniowej, usługowej lub mieszanej- mieszkaniowo-usługowej:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 12m,

b) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego; w przypadku zmiany map zagrożenia powodziowego i braku zagrożenia zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza obowiązuje poziom posadowienia parteru budynku nie więcej niż 0,6m;

c) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się okna połaciowe lub lukarny na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni połaci dachowej;

2) dla budynków towarzyszących – gospodarczych lub garażowych:

a) wysokość budynków: nie większa niż 6m;

b) geometria dachu: dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;

3) dla zabudowy sezonowej:

a) powierzchnia pojedynczego obiektu nie więcej niż 50 m<sup>2</sup>, dopuszcza się dodatkowe 50m<sup>2</sup> dla tzw. części jadalnianej funkcji gastronomicznej,

b) wysokość obiektów: nie większa niż 5m,

c) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,

d) część jadalniana funkcji gastronomicznej w formie wiaty (ażurowej konstrukcji z zadaszeniem),

e) w obrębie każdej działki obowiązuje nakaz ujednoczenia rozwiązań materiałowych i kolorystyki obiektów;

4) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu ustala się:

a) w przypadku rozbudowy budynków dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynku i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszym paragrafie,

b) w przypadku nadbudowy ustala się wymóg zastosowania dachów o nachyleniu głównych połaci dachu nie mniej niż 30°;

5) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują zasady określone w § 4 uchwały.

### § 13.

#### **Karta terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej położonego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (rejon ulicy Wodnej): 2.MU/ZZ o powierzchni ok. 2,26 ha**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

1. przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowo – usługowa, położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2. sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu: obsługi rekreacji i ruchu turystycznego, handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego,
- c) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej,
- d) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej - gospodarczych i garażowych,
- e) lokalizacja zabudowy sezonowej,
- f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- g) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej; do powierzchni zabudowy nie włącza się powierzchni zabudowy sezonowej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,01,
  - b) maksymalna: 0,5;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu;
- 5) w sytuowaniu zabudowy uwzględnić strefę o szerokości 100m od brzegu Zalewu Wiślanego (granicę strefy pokazano na rysunku planu), gdzie obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych wynikający z przepisów odrębnych dotyczących Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana; możliwe są odstępstwa od zakazu określone w uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana;
- 6) w sytuowaniu zabudowy uwzględnić strefę o szerokości 50m od stopy wału przeciwpowodziowego (granicę strefy pokazano na rysunku planu), gdzie obowiązuje zakaz wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów wynikający z przepisów odrębnych prawa wodnego; możliwe odstępstwa od zakazu określone są w tychże przepisach odrębnych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren położony jest w obszarze Natura 2000 „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana”, obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 7 uchwały;
- 2) teren położony jest w granicach Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 7 Uchwały, w szczególności na rysunku planu wskazano granicę strefy 100m od linii brzegowej Zalewu Wiślanego;
- 3) teren położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 7 uchwały;
- 4) teren znajduje się w granicach pasa nadbrzeżnego wybrzeża morskiego – pasa technicznego, obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 7 Uchwały;
- 5) część terenu znajduje się w strefie 50m od stopy wału przeciwpowodziowego, obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 7 Uchwały;

6) część terenu znajduje się w strefie ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN15kV, w obrębie strefy ochrony funkcyjnej o szerokości 13m (po 6,5m od osi linii w obu kierunkach); strefę wskazano na rysunku planu; występują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci:

- a) obowiązuje zakaz nasadzeń i utrzymywania zieleni wysokiej,
- b) lokalizacja zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) w przypadku skablowania napowietrznej linii w/wym ograniczenia nie obowiązują..

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) dla budynków o podstawowej funkcji: mieszkaniowej, usługowej lub mieszanej- mieszkaniowo-usługowej:

- a) wysokość budynków: nie więcej niż 10m,
- b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się okna połaciowe lub lukarny na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni połaci dachowej;

2) dla budynków towarzyszących – gospodarczych lub garażowych:

- a) wysokość budynków: nie większa niż 6m;
- b) geometria dachu: dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;

3) dla zabudowy sezonowej:

- a) powierzchnia pojedynczego obiektu nie więcej niż 50 m<sup>2</sup>, dopuszcza się dodatkowe 50m<sup>2</sup> dla tzw. części jadalnianej funkcji gastronomicznej,
- b) wysokość obiektów: nie większa niż 5m,
- c) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
- d) część jadalniana funkcji gastronomicznej w formie wiaty (ażurowej konstrukcji z zadaszeniem),
- e) w obrębie każdej działki obowiązuje nakaz ujednoczenia rozwiązań materiałowych i kolorystyki obiektów;

4) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu ustala się:

- a) w przypadku rozbudowy budynków dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynku i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszym paragrafie,
- b) w przypadku nadbudowy ustala się wymóg zastosowania dachów o nachyleniu głównych połaci dachu nie mniej niż 30°;

5) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują zasady określone w § 4 uchwały.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

#### **§ 14.**

**1** W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania tracą moc następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Krynica Morska dla części centrum miasta uchwalony uchwałą Nr XXV/178/2008 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 16 grudnia 2008r.
  - 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Krynica Morska uchwalona Uchwałą nr XXXV/328/15 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 25 stycznia 2018 r.
  - 3) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Krynica Morska dla części północnej miasta uchwalona Uchwałą nr XII/127/15 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 26 listopada 2015 r.
2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Krynica Morska.

#### § 15.

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Anna Maria Jaworska**



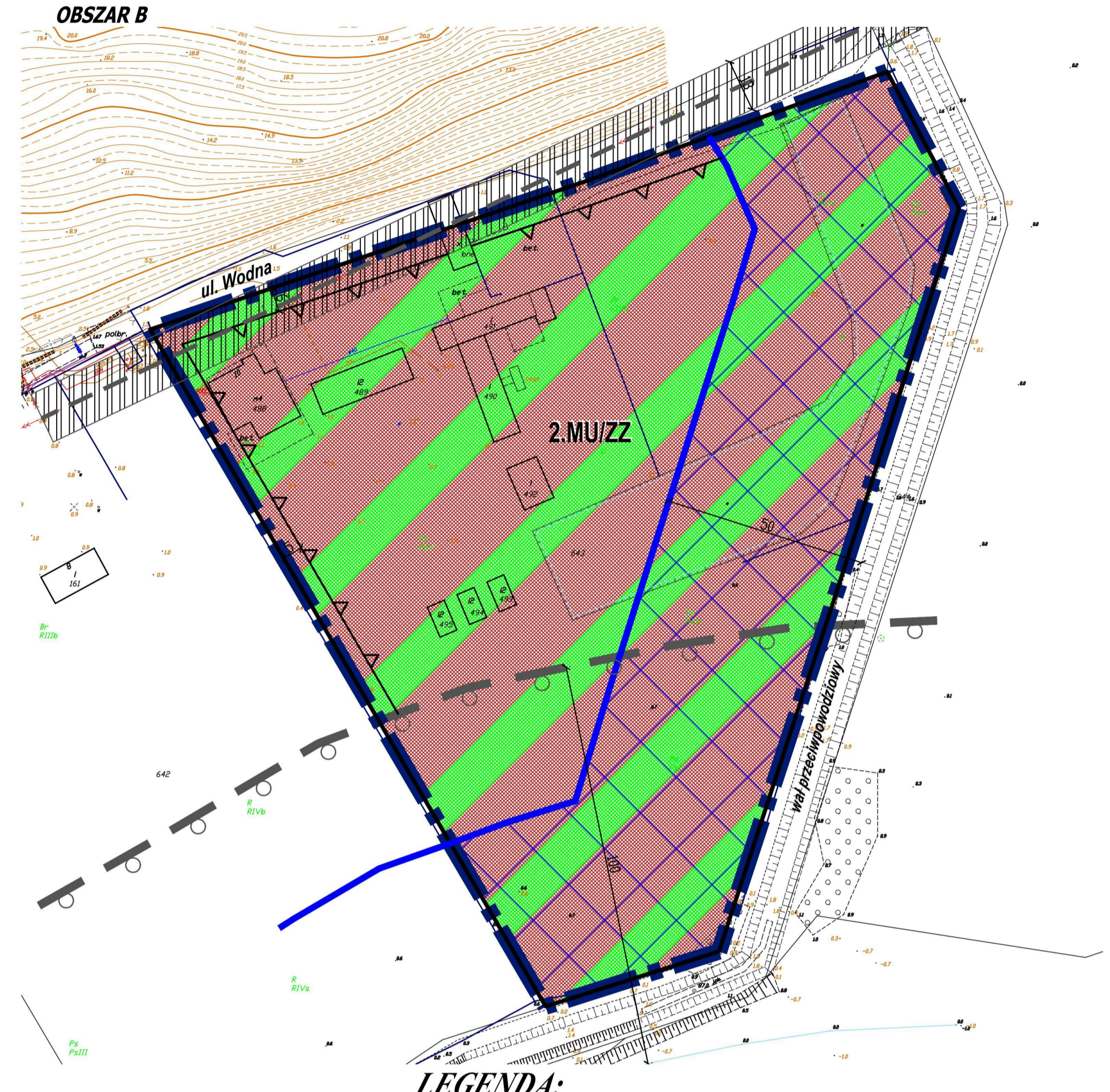
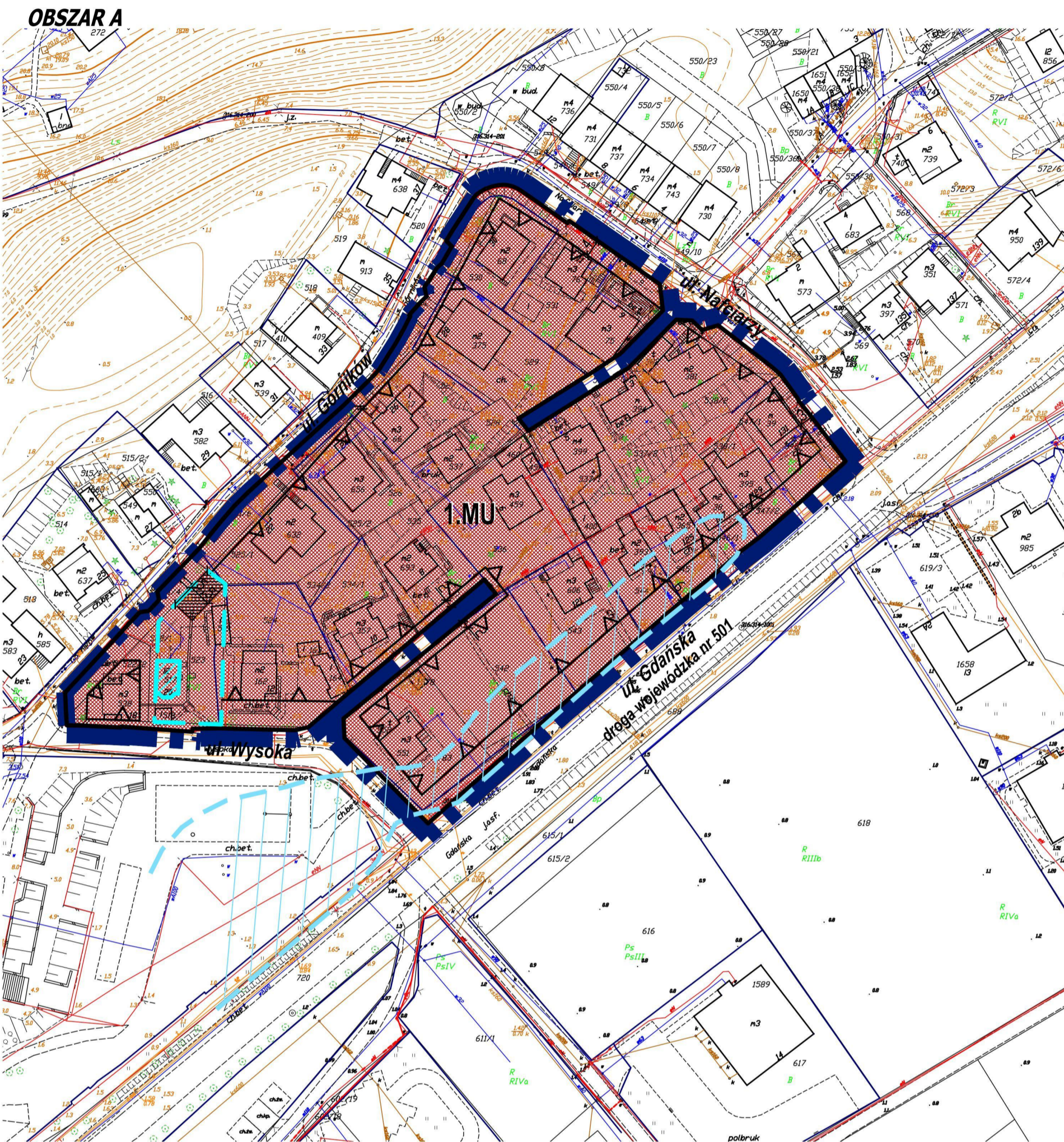
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W POBLIŻU ULIC NAFCIARZY I WODNEJ W KRYNICY MORSKIEJ

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



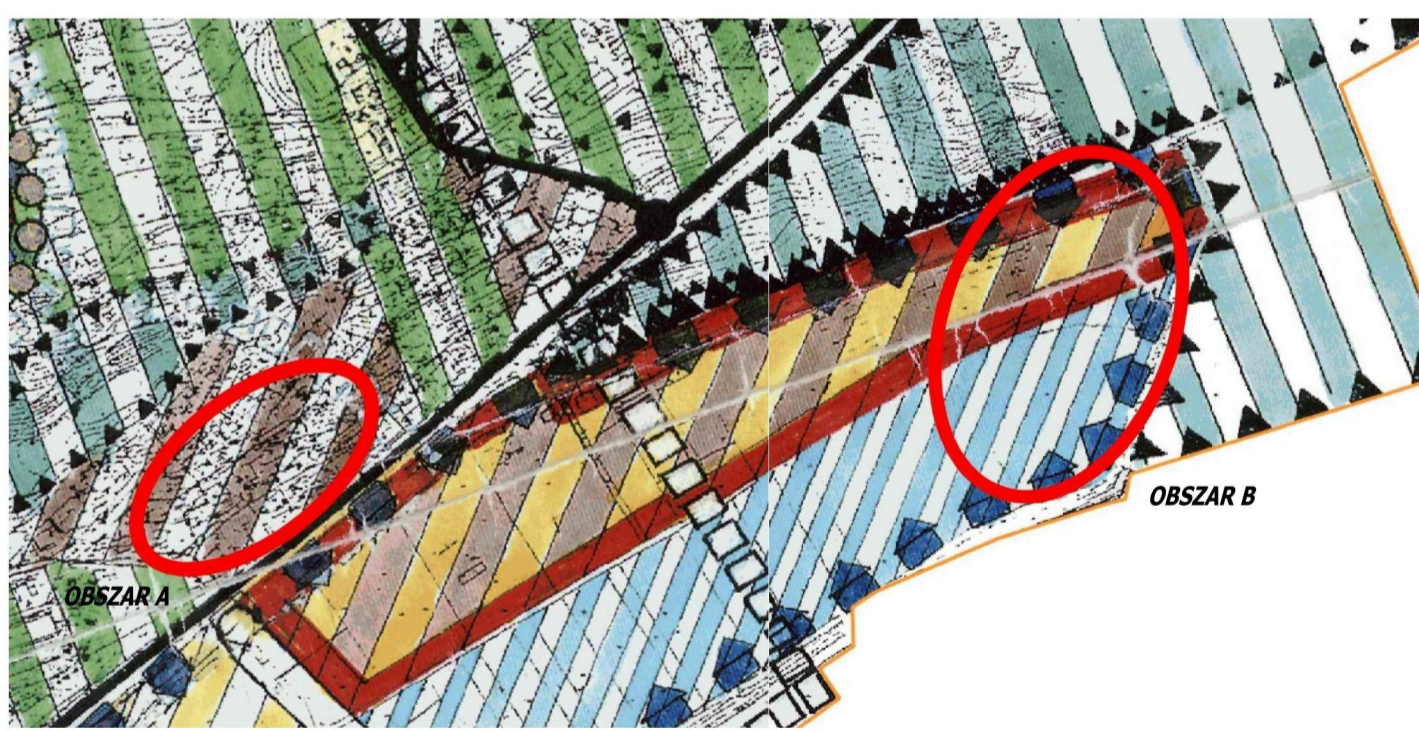
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIV/205/20  
Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej  
z dnia 22 września 2020 r.



LEGENDA:

- GRANICE OPRACOWANIA ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OZNACZENIE TERENU W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - SYMBOL IDENTYFIKUJĄCY TEREN
- PRZEZNACZENIE TERENU, W TYM:
  - MU - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
  - MU/ZZ - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ POŁOŻONY W OBSZARZE SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW: BUDYNEK ZABYTKOWEJ WILLI WRAZ Z TERENEM - STREFA ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- OBSZAR DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI NOWEJ ZABUDOWY
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- STREFA 100m OD LINII BRZEGOWEJ ZALEWU WIŚLANEGO
- STREFA 50m OD STOPY WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- OBSZAR A POŁOŻONY JEST W PASIE OCHRONNYM BRZEGU MORSKIEGO
- OBSZAR B POŁOŻONY JEST W PASIE TECHNICZNYM BRZEGU MORSKIEGO
- CALY OBSZAR OPRACOWANIA POŁOŻONY JEST W GRANICACH PARKU KRAJOBRAZOWEGO "MIERZEA WIŚLANA"
- CALY OBSZAR OPRACOWANIA POŁOŻONY JEST W GRANICACH OBSZARU NATURA 2000 "ZALEW WIŚLANY I MIERZEA WIŚLANA" SPECJALNY OBSZAR OCHRONY SIEDLIISK PLH 280007
- NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 15 kV WRAZ ZE STREFA OCHRONY FUNKCYJNEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA KRYNICA MORSKA  
(uchwalone Uchwałą Nr III/24/02 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 30.12.2002 r.)



Orientacyjna lokalizacja terenu opracowania zmiany planu miejscowego

- strefa orientacyjna zagrożeń powodziowych
- strefa funkcjonalna zagrożeń przestrzennego
- strefa ekologiczno-ekspozycyjna
- obszary zabudowane, wymagające przekształceń bądź rehabilitacji
- obszary wymagające sporządzenia: map zagospodarowania przestrzennego; obowiązkowo /skierowanie; zalecane
- ELEMENTY OCHRONY ŚRODOWISKA
- strefa ochrony konserwatorskiej ścisłej
- strefa turystyki i rekreacji
- strefa mieszkaniowo-pensjonatowa

DOM BIURO URBANISTYCZNE KIELB-STAŃCZUK, JASZCZUK-SKOŁIMOWSKA SP. J.  
UL. CHOJNICKA 61, 83-200 STAROGARD GDAŃSKI  
tel. 58 56 220 57, e-mail: pprdom@pprdom.pl

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W POBLIŻU ULIC NAFCIARZY I WODNEJ W KRYNICY MORSKIEJ  
RYSUNEK PLANU

Autor opracowania: dr inż. arch. Barbara Jaszczuk - Skolimowska  
(uprawnienia urbanistyczna nr 1540)

Opracowanie: mgr Karina Marikowska

data opracowania: LISTOPAD 2018 r. - LIPIEC 2020 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIV/205/20  
Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej  
z dnia 22 września 2020 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego  
wyłożonego do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust 1, w związku z art. 17 pkt. 12 oraz art. 18 i 19, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 293, z późn. zm.)

Rada Miejska w Krynicy Morskiej po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w pobliżu ulic Nafciarzy i Wodnej w Krynicy Morskiej,

rozstrzyga co następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniach od 05.08.2019 r. do 04.09.2019 r. oraz
2. w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 18.09.2019 r. zgłoszono jedną uwagę do projektu planu.
3. Burmistrz Miasta Krynica Morska rozstrzygnął dnia 08.10.2019 r. złożoną uwagę i postanowił uwagę częściowo uwzględnić w przedkładanym Radzie Miejskiej projekcie zmiany planu miejscowego.
4. Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 18.09.2019 r. dotyczyła terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1.MU (rejon ulicy Nafciarzy) w zakresie likwidacji linii zabudowy wzdłuż całej ulicy Nafciarzy, od wjazdu przy ul. Gdańskiej; linia zabudowy nie została zlikwidowana, ale ostatecznie ustalono możliwość przybliżenia zabudowy dla działki nr 780/1 od strony linii rozgraniczającej drogi (ul. Nafciarzy) do 3m.
5. Rada Miejska w Krynicy Morskiej potwierdza stanowisko Burmistrza Miasta Krynica Morska w sprawie złożonej uwagi i postanawia jej częściowo nie uwzględniać.
6. W wyniku wprowadzonych zmian do projektu planu, na skutek rozpatrzenia uwagi projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 25.05.2020 r. do 23.06.2020 r..
7. Udokumentowano, że w czasie ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 07.07.2020 r. nie złożono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIV/205/20  
Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej  
z dnia 22 września 2020 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 293, z późn. zm.), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869, z późn. zm.)

Rada Miejska w Krynicy Morskiej rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w pobliżu ulic Nafciarzy i Wodnej w Krynicy Morskiej nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie do uchwały Nr XXIV/205/20

Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej

z dnia 22 września 2020 r.

## **Uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w pobliżu ulic Nafciarzy i Wodnej w Krynicy Morskiej**

### **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w pobliżu ulic Nafciarzy i Wodnej w Krynicy Morskiej.

Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje dwa rozłączne fragmenty miasta, w tym jeden położony w rejonie ul. Nafciarzy, zaś drugi położony w rejonie ul. Wodnej.

Wszczęcie procedury planistycznej nastąpiło na skutek Uchwały Nr XXVII/351/18 RADY MIEJSKIEJ W KRYNICY MORSKIEJ z dnia 20 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w pobliżu ulic Nafciarzy i Wodnej w Krynicy Morskiej.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miejskiej Krynica Morska, uchwalonego Uchwałą nr III/24/02 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 30 grudnia 2002 r.

W obszarze opracowania obowiązywały dotychczas trzy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, tj.:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obręb Krynica Morska dla części centrum miasta uchwalony uchwałą Nr XXV/178/2008 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 16 grudnia 2008 r.
- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb geodezyjnego Krynica Morska uchwalona Uchwałą nr XXXV/328/15 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 25 stycznia 2018 r.,
- 3) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb geodezyjnego Krynica Morska dla części północnej miasta uchwalona Uchwałą nr XII/127/15 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 26 listopada 2015 r.

Plan miejscowy zastąpi w obszarze objętym przedmiotowym opracowaniem w/wym. plany miejscowe.

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

#### **2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Plan miejscowy, w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §12 i 13 uchwały.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawierają w szczególności ustalenia dotyczące:

- specyfiki kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzeni miasta o nadmorskim położeniu o przewadze funkcji usługowej z zakresu obsługi rekreacji i turystyki;
- założeń kompozycji obszaru planu;
- wykończenia obiektów budowlanych oraz rozwiązań materiałowych.

Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

## **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Plan miejscowy, w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody; oraz w § 6 zawiera ustalenia w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Obszar planu i jego otoczenie odznaczają się znacznymi walorami krajobrazowymi, związanymi z wartością przyrodniczą i kulturową obszaru Mierzei Wiślanej. Szczególnie istotne jest zachowanie następujących zasad przy projektowaniu nowej zabudowy i zagospodarowania:

- ochrona ekspozycji od strony Zalewu Wiślanego i Zatoki Gdańskiej polegająca na utrzymaniu ukształtowania terenu oraz charakterystycznych dla Mierzei Wiślanej elementów krajobrazu kulturowego;
- ochrona otwartego krajobrazu wybrzeży nadzalewowych;
- nakaz kontynuowania tradycji miejsca poprzez zachowanie tradycyjnych zasad kształtowania przestrzeni, architektury i jej otoczenia przyrodniczego; kontynuowania tradycji budowlanej poprzez utrzymanie i stosowanie zasad kształtowania tradycyjnej bryły i form nawiązujących do form tradycyjnych w regionie Mierzei Wiślanej;

Plan miejscowy zawiera dużą liczbę zapisów dotyczących zasad kształtowania zabudowy, służących ochronie wartości architektonicznych i krajobrazowych. Ich realizacja, a także duży udział terenów zielonych pozwoli ograniczyć ewentualne niekorzystne zmiany. Uporządkowanie i uszczegółowienie zasad kształtowania ładu przestrzennego pozwoli na poprawę fizjonomii krajobrazu tej części miasta. Ostateczne zmiany krajobrazowe zależne będą od standardu i formy architektonicznej zabudowy oraz staranności jej wykonania. Skala przekształceń krajobrazu będzie zależać od szczegółowego charakteru planowanych obiektów (mieszkaniowych, usługowych, z zakresu obsługi turystyki), co będzie można ocenić dopiero na etapie sporządzenia koncepcji architektonicznej. Ostateczne zmiany krajobrazowe zależne będą od standardu i formy architektonicznej planowanych obiektów, jakości ich wykonania oraz charakteru urządzonej zieleni.

Plan miejscowy dotyczy w większości terenów zainwestowanych i zabudowanych miasta. Nowe zainwestowanie planowane jest w większości jako kontynuacja istniejącej zabudowy Krynicy Morskiej. Na rysunku planu zaznaczono linie zabudowy, co również pozwoli na harmonijne ukształtowanie nowej zabudowy.

## **2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w §12 i 13 uchwały określono wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów tych terenów.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty hydrograficzne.

Obszar objęty planem nie jest położony w granicach systemu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Na etapie działań inwestycyjnych może nastąpić przekształcenie stosunków wodnych w zakresie lokalnych warunków hydrogeologicznych. Znaczące przekształcenia wystąpić mogą w przypadku głębokich wykopów (np. dla kondygnacji podziemnych). Ocena oddziaływania w tym zakresie będzie możliwa na etapie sporządzenia projektów budowlanych.

Niezbędnym elementem zapewniającym ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych jest odpowiednia gospodarka wodno – ściekowa na terenach wskazanych pod zainwestowanie. W związku z projektowanymi obiektami mieszkaniowo-usługowymi, wystąpi wzrost zapotrzebowania na wodę w stosunku do stanu istniejącego. Nie spowoduje jednocześnie zagrożeń dla jakości wód powierzchniowych i podziemnych. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę z istniejących sieci wodociągowych. Istnieje również obowiązek włączenia nowoprojektowanych i istniejących obiektów do kanalizacji sanitarnej (istniejącej lub projektowanej). Obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków

komunalnych w indywidualny sposób (tzn. do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków).

Wg map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego (opublikowanych na stronie internetowej [www.mapy.isok.gov.pl](http://www.mapy.isok.gov.pl)) na obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

W obszarze opracowania nie występują tereny rolnicze ani tereny leśne.

W wyniku realizacji nowej zabudowy na podstawie ustaleń planu miejscowego, na jego obszarze nastąpi całkowita fizyczna likwidacja roślinności oraz przekształcenia pokrywy ziemi, będą to zmiany podobne do występujących obecnie w obrębie obszarów zainwestowanych i zabudowanych. Na etapie funkcjonowania ustaleń planu miejscowego potencjalnym zagrożeniem dla szaty roślinnej obszaru może być m.in. zwiększona presja rekreacyjno-sportowa i związane z nią zjawiska wydeptywania i zaśmiecania zbiorowisk roślinnych oraz ewentualnego mechanicznego niszczenia roślin.

Obszar planu miejscowego w całości położony jest w zasięgu następujących form ochrony przyrody prawnie chronionych:

·Park Krajobrazowy „Mierzeja Wiślana”; ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Uchwały Nr 148/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” wraz ze zmianą Uchwałą Nr 261/XXXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016r w sprawie Parku Krajobrazowego „Mierzenia Wiślana”,

·obszar Natura 2000 (specjalny obszar ochrony siedlisk) „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana” PLH280007; ze względu na ograniczony zasięg oddziaływania dopuszczonego planie miejscowym zainwestowania i położenie poza siedliskami przyrodniczymi oraz siedliskami gatunków roślin i zwierząt chronionych w zasięgu ww. obszarów Natura 2000 nie wystąpi dezintegracja obszarów Natura 2000 oraz nie wystąpi oddziaływanie na spójność sieci obszarów Natura 2000.

#### **2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W § 6 zawiera ustalenia w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków. W obszarze opracowania znajduje się obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa pod nr 1454 – willa (dom z ogrodem) przy ul. Górników 20 :

Wdrożenie zasad ochrony zapisanych w ustaleniach planu miejscowego dla poszczególnych elementów struktury przestrzennej spowoduje poprawę stanu materialnego dziedzictwa kulturowego na obszarze objętym opracowaniem.

Realizacja ustaleń planu miejscowego umożliwi lokalizację nowego oraz modernizację istniejącego zainwestowania - z uwzględnieniem ochrony obiektów i obszarów zabytkowych znajdujących się na jego obszarze - oraz rozbudowę lub budowę infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a także spowoduje dalszy wzrost zasobności obszaru w dobra materialne.

Projekt planu miejscowego uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

#### **2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

W planie miejscowym znajdują się obszary położone w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego. Nie występują tu obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

Na obszarze planu miejscowego występują korzystne warunki bioklimatyczne.

Istniejące i projektowane wyposażenie w infrastrukturę techniczną ochrony środowiska zapewni właściwe warunki bytowe i sanitarne dla użytkowników i mieszkańców.

Realizacja ustaleń planu miejscowego może spowodować intensyfikację zanieczyszczeń atmosferycznych, hałasu oraz nieznacznie wpłynąć na lokalne zmiany klimatyczne, są to jednak zmiany typowe dla takiego przeznaczenia terenu i planowane już w dotychczas obowiązujących aktach prawa miejscowego.

Nie przewiduje się pogorszenia walorów krajobrazowych środowiska w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego. Wprowadzenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 4) oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych spowoduje poprawę fizjonomii krajobrazu tej części miasta. Podsumowując, realizacja dokumentu nie spowoduje wystąpienia zagrożeń dla zdrowia i życia ludzi, a wyposażenie obszaru w infrastrukturę w tym ochrony środowiska, zapewni właściwe warunki życia ludzi.

Odnosnie wymagań dotyczących osób niepełnosprawnych ustalono w ustaleniach planu zasady parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

## **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Aktualne walory ekonomiczne przestrzeni są wysokie, ze względu na położenie w rejonach atrakcyjnych dla rozwoju funkcji turystycznej, rekreacyjnej miasta Krynica Morska.

Plan miejscowy umożliwi doinwestowanie terenów przeznaczonych już pod zabudowę w obowiązującym dotychczas planie miejscowym. Takie przeznaczenie nieruchomości jest kontynuacją procesów zainicjowanych wcześniejszymi planami miejscowymi, a także jest wynikiem realizacji strategii rozwoju miasta.

Wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji przyczyni się do wykorzystania wartości ekonomicznych tych nieruchomości.

Samorząd gminy uzyska korzyści ekonomiczne z wprowadzenia nowej zabudowy, wynikające między innymi ze zwiększenia wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które mogą zostać zainwestowane w dalszy rozwój gminy.

## **2.7. Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do podmiotów prywatnych (osób fizycznych i instytucji prawnych).

W ramach odrębnej od procedowanego planu procedury, inwestor obowiązany jest do pozyskania tytułu prawnego do nieruchomości na których planowane są inwestycje budowlane.

## **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Zmiana planu dotyczy zagadnień o zasięgu lokalnym.

Plan miejscowy nie dotyczy możliwości inwestycji celu publicznego o zasięgu ponadlokalnym. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego**

W obszarze planu nie ustala się rozmieszczenia nowych, nieplanowanych dotychczas inwestycji celu publicznego. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z dopuszczalnymi sposobami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w §12 I 13 uchwały.

## **2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Plan miejscowy, w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

#### **2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Burmistrz Miasta Krynica Morska, na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania planu miejscowego, zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, tj.:

· 04.07.2018 r. Burmistrz Miasta Krynica Morska ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krynica Morska, w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu na 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia; w wyznaczonym terminie wpłynął jeden wniosek od osoby fizycznej, który Burmistrz rozstrzygnął sporządzając projekt planu.

· projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 05.08.2019 r. do 04.09.2019 r. w siedzibie Urzędu Miasta Krynica Morska, ul. Górników 15, 82 - 120 Krynica Morska od poniedziałku do piątku, w godz. od 10<sup>00</sup> do 14<sup>00</sup>, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, a także na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krynica Morska.

· w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej 04.09.2019 r. w siedzibie Urzędu Miasta Krynica Morska, ul. Górników 15, 82 - 120 Krynica Morska, na sali narad o godz. 11<sup>00</sup>, na dyskusję nie przybył nikt zainteresowany.

· w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia 18.09.2019 r.; w terminie wyznaczonym przez Burmistrza Miasta Krynica Morska każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi; uwagi mogą być składane na piśmie, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym; w w/wym. terminie złożono 1 uwagę, którą Burmistrz postanowił częściowo uwzględnić w projekcie zmiany planu,

· w wyniku rozstrzygnięcia uwag wprowadzono korekty w projekcie planu i zdecydowano o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu.

· projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25.05.2020 r. do 26.06.2020 r. w siedzibie Urzędu Miasta Krynica Morska, ul. Górników 15, 82 - 120 Krynica Morska od poniedziałku do piątku, w godz. od 10<sup>00</sup> do 14<sup>00</sup>, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, a także na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krynica Morska;

· w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej 23.06.2020 r. w siedzibie Urzędu Miasta Krynica Morska, ul. Górników 15, 82 - 120 Krynica Morska, na sali narad o godz. 11<sup>00</sup>, na dyskusję nie przybył nikt zainteresowany;

· w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia 07.07.2020 r.; w terminie wyznaczonym przez Burmistrza Miasta Krynica Morska każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi; uwagi mogą być składane na piśmie, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym; w w/wym. terminie nie złożono uwag.

#### **2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Plan miejscowy, w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

W związku z projektowanymi obiektami usługowymi, mieszkaniowo-usługowymi, wystąpi wzrost zapotrzebowania na wodę w stosunku do stanu istniejącego. Nie spowoduje to jednocześnie zagrożeń dla jakości wód powierzchniowych i podziemnych. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę z istniejących sieci wodociągowych.

### **2.13.Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Plan dotyczy terenów, które już w dotychczasowym planie miejscowym przeznaczone były pod zabudowę – plan miejscowy kontynuuje to przeznaczenie, dopuszczając w niektórych miejscach lokalizację nowej zabudowy, albo zmianę parametrów dotychczas planowanej zabudowy. Jest to spowodowane w dużej mierze uwzględnieniem składanych wniosków od osób prywatnych i osób prawnych odnośnie zmiany warunków zagospodarowania i zabudowy terenu. Zmiana parametrów urbanistycznych przyczyni się prawdopodobnie do zainwestowania terenu w krótszym terminie, niż według dotychczasowych zasad.

Podsumowując, ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

### **2.14.Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Plan miejscowy, w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §12 i 13 uchwały.

Podstawowym celem planu jest utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, ze zmianą parametrów urbanistycznych i zasad kształtowania zabudowy. Przyczyni się prawdopodobnie do szybszego i bardziej efektywnego wykorzystania terenu, zgodnego z zamiarami inwestorów (właścicieli terenów).

W związku z tym, iż w obszarze planu przewiduje się wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni w kierunku lokalizacji zabudowy i zainwestowania takiego samego jak w dotychczasowym planie miejscowym dla tego terenu oraz w związku z faktem, iż przedmiotowy plan miejscowy stanowi jedynie fragmenty obszaru miasta, nie występują przesłanki do szczegółowych analiz odnoszących się do sytuowania nowej zabudowy.

### **3.Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2**

Burmistrz Miasta Krynica Morska dokonał w listopadzie 2017 r. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Rozwiązania zmiany planu miejscowego są zgodne z jej wynikami.

Rada Miejska w Krynicy Morskiej podjęła uchwałę Nr XXXV/327/18 z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miejskiej Krynica Morska i planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Miejskiej Krynica Morska.

### **4.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała iż:

·Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością ponoszenia kosztów budowy infrastruktury technicznej.

·Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie spowoduje konieczności ponoszenia kosztów urządzenia dróg gminnych.



·Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne ani w ramach realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

·Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie wiązało się z możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej ani z podatku od czynności cywilnoprawnych.

·Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych.

·Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie wiązało się z możliwością naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału.

·Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie wiązało się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.

·Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego nie będzie skutkowała koniecznością ponoszenia kosztów robót geodezyjnych ani koniecznością sporządzania wycen nieruchomości.

### **5.Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej**

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Burmistrz Miasta Krynica Morska w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

-ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Krynica Morska i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,

-powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,

-uzyskał zgodę właściwych organów na odstąpienie od procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

-rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez podmioty prywatne oraz organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania,

-sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,

-uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,

-ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,

-wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,

-przyjmował uwagi – wpłynęła jedna uwaga,

-w wyniku częściowego uwzględnienia uwagi dokonał zmian projektu planu, w niezbędnym zakresie dokonał także jego uzgodnień i ponownie wyłożył projekt planu do publicznego wglądu,

-ponownie przyjmował uwagi, i je rozstrzygnął – uwag nie złożono.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu miejscowego określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Miejskiej w Krynicy Morskiej projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.