

Uzasadnienie do
Uchwały Nr XXXIII/309/17 z dnia 23 listopada 2017 r.
Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej

Niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wojska Polskiego i Przyjaźni w Krynicy Morskiej stanowi zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nadmorskiej strefy centralnej Krynicy Morskiej dla terenu oznaczonego symbolem 4.U – uchwalonego przez Radę Miasta Krynica Morska uchwałą Nr VI/50/2011 z dnia 28 czerwca 2011 r.

Celem zmiany miejscowego planu jest uszczegółowienie rodzaju i charakteru projektowanej zabudowy usługowej oraz zmiana parametrów zabudowy, w tym zwiększenie ilości kondygnacji przy jednoczesnym uwzględnieniu specyfiki miejscowości, krajobrazu kulturowego i zasad zrównoważonego rozwoju.

1. W ustaleniach niniejszej zmiany miejscowego planu spełnione zostały wymogi wynikające art.1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (tj. Dz.U. z 2017.poz. 1073).

- 1.1. Wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów, a także określenie formy zabudowy oraz dopuszczone materiały i wytyczne dotyczące kolorystyki budynków;
- 1.2. Wymagania ochrony środowiska uwzględniono w ustaleniach dotyczących zasad ochrony środowiska (zapewnienie warunków wynikających z istniejących formom ochrony przyrody), zasad kształtowania infrastruktury technicznej (dotyczących odprowadzania ścieków oraz zastosowania ekologicznych źródeł ciepła) oraz wskaźników zagospodarowania terenu (wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej);
- 1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono w ustaleniach dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (ochrona zabytkowego Układu Ruralistycznego wpisanego do Rejestru Zabytków poprzez objęcie go ścisłą ochroną konserwatorską oraz ochroną archeologiczną oraz ustalony warunek dostosowania projektowanej zabudowy do geometrii historycznej zabudowy w regionie);

- 1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w ustaleniach dotyczących ochrony środowiska, infrastruktury technicznej, komunikacji, a także poprzez obowiązek zapewnienia dostępności do projektowanej zabudowy dla osób niepełnosprawnych;
- 1.5. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez przeznaczenie terenu na funkcję usługową z zakresu hotelarstwa i gastronomii ze względu na lokalizację w atrakcyjnym położeniu w rejonie plaży i lasu;
- 1.6. Prawo własności uwzględniono poprzez uwzględnienie wniosku właściciela terenu dotyczącego warunków zagospodarowania terenu oraz parametrów planowanej zabudowy;
- 1.7. Uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – treść zapisów projektu planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa; organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa uzgodniły projekt planu bez uwag;
- 1.8. Potrzeby interesu publicznego uwzględniono tworząc warunki do odpoczynku z jednoczesnym poszanowaniem otoczenia, nie ograniczając możliwości korzystania z projektowanej zabudowy;
- 1.9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględniono poprzez możliwość lokalizacji nowych oraz przebudowę istniejących sieci;
- 1.10. Zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą planu oraz zachowanie jawności i przejrzystości zapewniono poprzez możliwość składania wniosków, uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, w tym także za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej oraz możliwość udziału w dyskusji publicznej nad ustaleniami projektu planu. Ponadto zapewniono możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej na każdym etapie prac nad opracowaniem planu;
- 1.11. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, uwzględniono poprzez obowiązek zaopatrzenia w wodę obszaru planu z miejskiej sieci wodociągowej, a także możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej;
- 1.12. Ustalając warunki zabudowy i zagospodarowania terenu został wyważony interes publiczny i interes prywatny; uwzględniono zgłoszone wnioski do planu, a także opinie instytucji odpowiedzialnych za opiniowanie i uzgadnianie planu.

1.13. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu określono w nawiązaniu do istniejącej zabudowy na terenach sąsiednich, w oparciu o wymagania konserwatorskie, ze względu na lokalizację części terenu w obszarze Układu Ruralistycznego wpisanego do Rejestru Zabytków, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych.

2. Zgodność zmiany planu z wynikami analizy oceny aktualności studium i planów miejscowych.

Rada Miejska Krynicy Morskiej nie podjęła uchwały w sprawie określenia aktualności studium i planów miejscowych, przez co nie ma możliwości oceny zgodności zmiany planu z wynikami analiz.

3. Wpływ zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy .

Prognozowany bilans dochodów i wydatków będących skutkiem zmiany planu jest dodatni. Dochody gminy wynikać będą ze sprzedaży gruntów oraz z podatków od nieruchomości. Miasto Krynica Morska nie poniesie żadnych kosztów w związku z uchwaleniem zmiany planu.

4. Przebieg procedury planistycznej

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została poddana procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz.1073) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Burmistrz Krynicy Morskiej w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;

- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o przeprowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowiska;
- w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono, podsumowanie oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko zostało zawarte w zarządzeniu Burmistrza Miasta;
- uzyskał opinie o projekcie i dokonał jego uzgodnień;
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wraz z informacją dla osób fizycznych i prawnych oraz jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu zmiany planu;
- wyłożył projekt planu do publicznego wglądu (w dniach od 28 września 2017 r. do 27 października 2018 r.) przeprowadził w dniu 20 października 2017 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczył termin składania uwag do wyłożonego projektu zmiany planu na dzień 20 listopada 2017 r. (w tym terminie nie zgłoszono uwag);

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu zmiany planu określonej w art. 17 pkt 1 - 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz.1073), przedkłada się Radzie Miejskiej w Krynicy Morskiej projekt zmiany planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami.