Projekt

z dnia 18 stycznia 2018 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR XXXV/.../18
RADY MIEJSKIEJ W KRYNICY MORSKIEJ

z dnia 25 stycznia 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Krynica Morska

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 2017 r. poz. 1875, z późn. zm.) 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 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.)* Rada Miejska w Krynicy Morskiej uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. W wyniku realizacji Uchwały Nr VIII/90/15 RADY MIEJSKIEJ W KRYNICY MORSKIEJ z dnia 29 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Krynica Morska, 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 uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Krynica Morska, zwaną dalej **„planem”**.
2. Granice planu przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:1000.
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około **29,65 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;

9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §12.

4. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej są zapisane w postaci kart terenów dla poszczególnych rodzajów terenów (według ustalonego w planie przeznaczenia terenu) wydzielonych liniami rozgraniczającymi, z podziałem na tereny nie będące terenami komunikacyjnymi - od §13 do §42 oraz tereny stanowiące tereny komunikacyjne – od §44 do §46.

5. Ustalenia szczegółowe dla terenów, nie będących terenami komunikacyjnymi 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.

6. Ustalenia szczegółowe dla terenów, będących terenami komunikacyjnymi określają:

1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

2) parametry techniczne, wyposażenie, dostępność;

3) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów.

7. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu:

1) granica planu miejscowego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) oznaczenie liczbowo - literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, identyfikujące teren, gdzie liczba stanowi oznaczenie porządkowe terenu natomiast litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu, w tym:

a) U – tereny zabudowy usługowej, w tym wskazane tereny: ·Ut – usług turystyki i rekreacji, ·Uz – usług zdrowia, ·Uo – usług oświaty, ·Uz/Ut – usług zdrowia i/lub usług turystyki i rekreacji,

b) MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) W - tereny infrastruktury technicznej wodociągowej,

d) ZP – teren zieleni urządzonej,

e) ZP/Ut – teren zieleni urządzonej, parkowej z zabudową usługową,

f) ZP/Uz – teren zieleni urządzonej, parkowej z zabudową usługową,

g) ZL – tereny leśne,

h) KDZ – teren komunikacji, droga publiczna zbiorcza,

i) KDD - teren komunikacji, droga publiczna dojazdowa,

j) KDX- teren komunikacji, publiczny ciąg pieszo-jezdny,

k) KX - teren komunikacji, publiczny ciąg pieszy;

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) granica 50m od cmentarza;

2) obszar zagrożenia powodziowego – prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;

3) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;

4) pas ochronny wybrzeża morskiego;

5) port morski Krynica Morska;

6) granica zabytkowego układu ruralistycznego Krynicy Morskiej wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa oraz strefa ochrony archeologicznej w/w układu;

7) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa;

8) obiekty zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków;

9) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

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 połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dach przykrywający główną bryłę budynku, stanowiący min 80% powierzchni dachu całego budynku; głównych połaci dachu nie stanowią w szczególności zadaszenia wiatrołapu, lukarny, zadaszenia balkonów i tarasów, itp.;

6) **dachach dwuspadowych** - należy przez to rozumieć dach o dwóch przeciwległych połaciach 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) **części frontowej nieruchomości** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do wskazanej w ustaleniach szczegółowych drogi publicznej, w której lokalizowana ma być reprezentacyjna elewacja budynków (fasada);

8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutów kondygnacji nadziemnych budynków, liczoną po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni nieruchomości objętej inwestycją, wyrażona w [%];

9) **powierzchni pomocniczej usług** - należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczeń, które ułatwiają bądź umożliwiają korzystanie z usług; w szczególności powierzchnię pomocniczą usług stanowią pomieszczenia biurowe (administracyjne), socjalne czy magazynowe, garaże i parkingi podziemne oraz komunikacja wewnętrzna (klatki schodowe, korytarze czy hole);

10) **przestrzeniach ogólnodostępnych (publicznych)** - należy przez to rozumieć obszary i obiekty budowlane dostępne dla wszystkich (bez ograniczeń podmiotowych i przedmiotowych) bezpośrednio z terenów publicznych, w szczególności z terenów komunikacyjnych lub dostępne z elementów zagospodarowania wymaganych jako ogólnodostępne w urządzeniu terenu, w szczególności z ciągów pieszych;

11) **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, z wyjątkiem małych obiektów sezonowych lokalizowanych poza obszarem zabytkowego układu ruralistycznego Krynicy Morskiej wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1301 oraz strefy ochrony archeologicznej w/w układu, wolnostojące urządzenia reklamowe, z wyjątkiem szyldów;

12) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu wskazującą na lokalizację zewnętrznej ściany głównej bryły budynku o podstawowej funkcji terenu; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budynków towarzyszących – gospodarczych i garażowych, obiektów budowlanych, takich jak: wiaty, zabudowa sezonowa, z wyjątkiem małych obiektów sezonowych lokalizowanych poza obszarem zabytkowego układu ruralistycznego Krynicy Morskiej wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1301 oraz strefy ochrony archeologicznej w/w układu, wolnostojące urządzenia reklamowe, z wyjątkiem szyldów – dla tych obiektów pełni ona funkcję nieprzekraczalnej linii zabudowy;

13) **zabudowie sezonowej** - należy przez to rozumieć tymczasowe obiekty budowlane związane z obsługą rekreacji, turystyki i wypoczynku lokalizowane w poszczególnych terenach, w szczególności dostępne bezpośrednio z terenów komunikacyjnych, przy czym wyróżnia się:

   a) małe obiekty sezonowe, w szczególności o funkcji handlowej o wielkości powierzchni zabudowy do 25m^2 i wysokości do 3,5m,

b) pozostałe obiekty sezonowe, w szczególności o funkcji handlowej i gastronomicznej o wielkości powierzchni zabudowy do 50m^2, dopuszcza się dodatkowe 50m^2 dla tzw. części jadalnianej funkcji gastronomicznej.

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 znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to:
   1) zabytkowy układ ruralistyczny Krynicy Morskiej wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa oraz strefa ochrony archeologicznej w/w układu;
   2) budynek zabytkowej willi wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa;
   3) budynki figurujące w gminnej ewidencji zabytków;
   4) zabytek archeologiczny;
   5) 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 tej 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) poprawa wizerunku przestrzeni ogólnodostępnych (publicznych), poprzez ujednolicenie formy architektonicznej zabudowy sezonowej;
   3) wykorzystanie potencjału inwestycyjnego terenów stanowiących obszary możliwego zagospodarowania wspierającego funkcję wypoczynkową miasta;
   4) utrzymanie oraz wzmocnienie systemu komunikacji pieszej poprzez stworzenie powiazań terenów komunikacji publicznej ciągami pieszymi.
5. W zakresie wykończenia obiektów budowlanych ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych, poprzez:
   1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, lite drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów; dla zabudowy sezonowej oraz obiektów małej architektury lokalizowanych w przestrzeniach ogólnodostępnych (publicznych) ustala się

dodatkowo zakaz stosowania wykończenia elewacji z materiałów tekstylnych, blaszanych, typu PCV i innych sztucznych;

2) ujednoliconą 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, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, 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 następujących rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:

   1) dla terenów oznaczonych symbolem MU jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;

   2) dla zabudowy usługowej z zakresu usług oświaty oznaczonych symbolem Uo jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

   3) dla zabudowy usługowej z zakresu usług turystyki i rekreacji oznaczonych symbolem Ut oraz terenu zieleni urządzonej, parkowej z zabudową usługową oznaczonego symbolem ZP/Ut jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;

   4) dla zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia oznaczonych symbolem Uz oraz terenu zieleni urządzonej, parkowej z zabudową usługową oznaczonego symbolem ZP/Uz jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;

   5) dla terenów ZP zieleni urządzonej, parkowej jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych (dopuszczalny poziom hałasu nie obowiązuje w porze nocy);

   6) pozostałe tereny, nie wymienione w punktach 1)-5), nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

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. 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, w szczególności drzew o znaczeniu historycznej zieleni komponowanej; w nowych nasadzeniach stosować gatunki drzew dopasowane siedliskowo, w obrębie obszaru zabytkowego układu ruralistycznego Krynicy Morskiej wpisanego do rejestru zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

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. Chronione ustaleniami planu są następujące elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych (obszary i obiekty zaznaczono na rysunku planu):
   1) zabytkowy układ ruralistyczny Krynicy Morskiej wpisany do rejestru zabytków pod nr 1301 oraz strefa ochrony archeologicznej w/w układu;
   2) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa - budynek zabytkowej willi przy ul. Młodzieży 2;
   3) obiekty zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków - budynki:
      a) budynki mieszkalne w zespole szkoły, przy ul. Gdańskiej 55 i 55a,
      b) budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Gdańskiej 63,
      c) budynek mieszkalny przy ul. Gdańskiej 65,
      d) dawna centrala elektryfikacji i wodociągów, przy ul. Przyjaźni 10
      e) budynek mieszkalny przy ul. Spacerowej 16 a, b;
   4) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.
2. Ustala się następujące zasady ochrony poszczególnych elementów struktury przestrzennej wymienionych w ust. 1:
   1) zasady zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, wymienionym w ust 1 pkt 1 oraz w obrębie obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków, wymienionego w ust 1 pkt 2 określono w §7 „Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów";
   2) dla poszczególnych budynków figurujących w gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w ust 1 pkt 3 ustala się:
      a) przedmiotem ochrony są historyczne: gabaryty obiektów, bryła i kształt dachu, dyspozycja ścian zewnętrznych, forma architektoniczna, detal architektoniczny, kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, wystrój elewacji,
      b) zakaz nadbudowy obiektów; dopuszcza się rozbudowę i przebudowę obiektu, w tym adaptację poddasza na cele mieszkalne, pod warunkiem dopasowania pod względem historycznej formy architektonicznej; wyklucza się lukarny w obiektach, w których lukarny historycznie nie występowały; przebudowa i rozbudowa nie może niwelować elementów chronionych budynku,
      c) działania inwestycyjne przy obiektach chronionych, w obrębie elementów chronionych, w tym zakres i sposób dopuszczalnych zmian przy budynkach prowadzić w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego,

d) wykończenie elewacji z materiałów naturalnych: cegła, kamień, drewno; pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach od szarości do grafitu, z zachowaniem warunku dopasowania nowych elementów do historycznych: pokrycia dachu, wystroju elewacji, podziałów stolarki okiennej i drzwiowej,

e) ewentualna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznej lub zachowanych przekazów ikonograficznych,

f) na obiektach chronionych zakaz umieszczania reklam, z wyjątkiem szyldów związanych z prowadzoną działalnością na posesji o powierzchni nie większej niż 1m^2, szyld nie może przesłaniać detalu architektonicznego;

3) dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ustala się:

a) wszelka działalność wymagająca naruszenia struktury gruntu wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 7.

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

1. W obszarze planu zlokalizowane są obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego:

1) zabytkowy układ ruralistyczny Krynicy Morskiej wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Elblągu z dnia 25.01.1990r. pod nr 1301 (dawny nr 136/90) oraz strefa ochrony archeologicznej w/w układu; granice układu ruralistycznego zgodne z decyzją zmieniającą granice nr DOZ-BS/EJ-500-Krynica Morska-12/06/08 z dnia 09.07.2009r. (granice wskazano na rysunku planu);

2) budynek zabytkowej willi przy ul. Młodzieży 2 wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Elblągu z dnia 10.06.1994r. pod nr 1460 (dawny nr 364/94).

2. W granicach obszaru wymienionego w ust. 1 pkt 1 obowiązuje:

1) przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny, z elementami struktury: historyczną zabudową, historycznym układem komunikacyjnym, historyczną zielenią – starodrzew i elementy zieleni komponowanej, a także historyczne i naturalne ukształtowanie terenu wraz z elementami przyrodniczymi (np. stawem czy ciekami wodnymi);

2) ochrona ekspozycji od strony Zalewu Wiślanego i Zatoki Gdańskiej polegająca na utrzymaniu ukształtowania terenu oraz charakterystycznych dla Mierzei Wiślanej elementów krajobrazu kulturowego;

3) ochrona otwartego krajobrazu wybrzeży nadzalewowych;

4) 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, w nawiązaniu do historycznej zabudowy znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego inwestycją (przy braku sąsiedztwa na podstawie przekazów ikonograficznych i przy współczesnej interpretacji form), w szczególności:

a) preferowana jest zabudowa wolnostojąca,

b) garaże sugeruje się, w miarę możliwości realizować jako wbudowane w bryłę główną budynku,

c) dla usług związanych z turystyką preferowana jest zabudowa kurortowa w typie willowym, pensjonatowa,

d) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej preferowana jest zabudowa w nawiązaniu do form dawnej osady rybackiej,

e) ogrodzenia działek o wysokości nie większej niż 1,5m o formach ażurowych z zastosowaniem materiałów typu kamień, drewno, cegła, metal;

5) przed lokalizacją nowej zabudowy zaleca się przeprowadzenie konkursu architektoniczno-urbanistycznego w zakresie określenia formy architektonicznej budynku oraz wpisania zabudowy w krajobraz; wynik ewentualnego konkursu podlega merytorycznej ocenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

6) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;

7) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących, reklam na ogrodzeniach oraz reklam na elementach krajobrazu przyrodniczego (np. na drzewach); z wyjątkiem szyldów o powierzchni nie większej niż 1m^2 związanych z działalnością prowadzoną w obrębie nieruchomości;

8) zakaz lokalizacji tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 2m^2;

9) zabudowa sezonowa dopuszczona w poszczególnych terenach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały nie może zasłaniać historycznych budynków, w szczególności obiektów zabytkowych figurujących w gminnej ewidencji zabytków;

10) 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;

11) wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych układu ruralistycznego i elementów podlegających ochronie wymienionych w pkt 1 podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

12) wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Dla obiektu wymienionego w ust. 1 pkt 2 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;

2) 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,

3) zakaz nadbudowy, zakaz rozbudowy, z wyjątkiem lokalizacji łącznika budynku zabytkowego z planowaną nową zabudową w terenie 34.U,

4) zakaz umieszczania elementów dysharmonizujących,

5) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów związanych z prowadzoną działalnością na posesji o maksymalnej wielkości 1m^2, które nie mogą przesłaniać detalu architektonicznego ani otworów okiennych;

6) zakaz dalszych podziałów terenu na działki;

7) nakaz ujednolicenia stylowego małej architektury;

8) 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.

4. 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 „Mierzenia Wiślana" wraz ze zmianą Uchwałą Nr 261/XXXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016r w sprawie Parku Krajobrazowego „Mierzenia Wiślana".
5. 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.
6. Część obszaru planu: tereny 2.ZL, 4.Uo, 5.MU, 05.KDX są położone w strefie ochronnej 50m od cmentarza wraz z planowanym powiększeniem terenu cmentarza (cmentarz i jego rezerwa znajdują się poza obszarem planu) – granice strefy wskazano na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne dotyczące zasad gospodarowania na cmentarzach oraz wymogów jakie powinny spełniać tereny odpowiednie na cmentarze.
7. Cały obszar planu znajduje się w granicach pasa nadbrzeżnego wybrzeża morskiego, w tym na rysunku planu wskazano granice:
   1) pasa technicznego od Zatoki Gdańskiej;
   2) pasa technicznego od Zalewu Wiślanego;
   3) pasa ochronnego (znajduje się pomiędzy pasami technicznymi); obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych z zakresu obszarów morskich Rzeczypospolitej oraz administracji morskiej.
8. Część obszaru planu: tereny 28.MU, 45.Ut, 01.KDZ, 012.KDX, 026.KDD są położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, zasady zagospodarowania, w tym zasady uzyskiwania odstępstw od zakazów lokalizacji obiektów budowlanych określają przepisy odrębne Prawa wodnego.
9. Część obszaru planu: tereny 21.ZP, 23.MU, 24.MU, 01.KDZ, 015.KDX są położone w granicach portu Krynica Morska, zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne Prawa wodnego.
10. Część obszaru planu: tereny 28.MU, 29.MU, 45.Ut, 01.KDZ, 03.KDD, 026.KDD, 012.KDX, 018KDX są położone w obszarze zagrożenia powodziowego prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi raz na 500 lat, zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne Prawa wodnego.
11. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne o łącznej powierzchni 0,2850 ha, niestanowiących własności Skarbu Państwa za zgodą Marszałka Województwa Pomorskiego, decyzja nr WBG-OGR.7151.59.2.2016.AS z dnia 22 sierpnia 2016.
12. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne o łącznej powierzchni 1,9033 ha, stanowiących własność Skarbu Państwa za zgodą Ministra Środowiska, decyzja nr ES.2210.53.2017.SS z dnia 14 kwietnia 2017.

§ 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. Ustala się nakaz scalenia nieruchomości przed zainwestowaniem w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 8.Uz/Ut i 13.ZP/Uz.
2. Zakaz dalszych podziałów nieruchomości obowiązuje w obrębie terenów: 8.Uz/Ut, 11.ZP/Ut, 13.ZP/Uz, 15.U.

3. Dla pozostałych terenów dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości; ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
   1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m, jeśli nie określono inaczej w ustaleniach szczegółowych;
   2) minimalna powierzchnia działki budowlanej 800m^2, jeśli nie określono inaczej w ustaleniach szczegółowych;
   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 dojść 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 wydzieleń pod infrastrukturę techniczną, garaże i miejsca postojowe oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.
5. Podziały nieruchomości położonych w obrębie zabytkowego układu ruralistycznego Krynicy Morskiej wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1301 oraz strefy ochrony archeologicznej w/w układu podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 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 przy czym:
      a) dla obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych na dachach, wyłącznie na jednej połaci dachu sytuowanej od strony podwórza na powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni tej połaci,

b) w obszarze zabytkowym układu ruralistycznego Krynicy Morskiej wpisanym do rejestru zabytków oraz w obrębie posesji obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje zakaz lokalizacji przydomowych elektrowni wiatrowych dopuszcza się lokalizowanie paneli fotowoltaicznych na zapleczu działek.

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 planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę wojewódzką nr 501 – ul. Gdańska, relacji Gdańsk-Krynica Morska oraz drogi gminne.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z istniejących dróg publicznych (KDZ, KDD) oraz publicznych ciągów pieszo-jednych (KDX); droga wojewódzka nr 501 jest drogą o ograniczonym dostępie, dla działek położonych bezpośrednio przy drodze obowiązuje zasada dojazdu do nieruchomości z dróg niższych klas technicznych, dróg wewnętrznych lub poprzez ustanowienie służebności drogowej.

3. Dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na działki budowlane, z wyjątkiem drogi wojewódzkiej nr 501 (01.KDZ), gdzie dopuszcza się lokalizację nowych zjazdów w wyjątkowych przypadkach, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych.

4. Obsługę komunikacyjną terenu 3.U oraz wschodniej części terenu 4.Uo (planowana hala sportowa) ustala się poprzez projektowaną drogę publiczną klasy technicznej dojazdowej – 027.KDD.

5. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych w zależności od przeznaczenia terenu:

1) tereny zabudowy mieszanej: mieszkaniowo - usługowej (MU):

a) dla funkcji mieszkalnej 1 miejsce postojowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,

b) dla funkcji usługowej:

- usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce postojowe na 1 pokój z miejscami noclegowymi;

- gastronomia: 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne,

- inne usługi 1 miejsce postojowe na 50 m^2 użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla każdej usługi,

- oraz dla pracowników nie mniej niż 1 miejsce postojowe przy minimum 4 osobach zatrudnionych;

2) teren zabudowy usługowej (U, Ut, Uz):

a) usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce postojowe na 1 pokój z miejscami noclegowymi;,

b) gastronomia: 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne,

c) inne usługi 1 miejsce postojowe na 50 m^2 użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla każdej usługi;

d) oraz dla pracowników nie mniej niż 1 miejsce postojowe przy minimum 4 osobach zatrudnionych;

3) teren zabudowy usługowej Uo: 10 miejsc postojowych dla funkcji oświatowej oraz 20 miejsc postojowych dla funkcji sportu rekreacji – hali sportowej i ogólnodostępnych boisk;

4) w ramach wskazanych powyżej ilości miejsc postojowych w terenach o symbolach U, Ut, Uo, Uz i usług lokalizowanych w terenach MU a także w pasach drogowych ulic publicznych należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z przepisów odrębnych;

5) pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi nie wymagają określenia minimalnych wskaźników miejsc postojowych.

6. Wymagane ustaleniami ust. 5 miejsca postojowe 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.

7. Nie są miejscami postojowymi w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu publiczne lub ogólnodostępne miejsca postojowe 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 szczegółowe dla poszczególnych terenów.

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

§ 12.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości:

1) 30% - dla terenów 3.U, 20.U*;*

2) 10% - dla terenów 34.U, 36.Ut, 37.Ut, 38.Ut, 39.Ut, 41.Ut;

3) dla pozostałych terenów nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości albo grunty stanowią grunt będący własnością komunalną gminy miejskiej Krynica Morska).

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe – karty terenów

§ 13.

Karta terenów leśnych: 1.ZL o powierzchni ok. 0,88 ha i 2.ZL o powierzchni ok. 5,53 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
   1) Przeznaczenie podstawowe: tereny leśne;
   2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
      a) uprawy leśne,
      b) zakaz lokalizacji budynków,
      c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
      d) lokalizacja dróg w gruntach leśnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
   1) sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.
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;
   3) teren znajduje się w granicach pasa nadbrzeżnego wybrzeża morskiego – pasa ochronnego, obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. Uchwały.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

§ 14.

Karta terenu zabudowy usługowej: 3.U o powierzchni ok. 1,31 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania:
   1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
   2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
      a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji i ruchu turystycznego, wypoczynku, kultury, oświaty i wychowania, służby zdrowia (z wyjątkiem lecznictwa zamkniętego) i opieki społecznej, administracji, rzemiosła,
      b) lokalizacja lokali mieszkalnych jako towarzyszących funkcji usługowej, w ilości powierzchni użytkowej nie większej niż 20% powierzchni użytkowej usług (liczonej bez powierzchni pomocniczej usług),
      c) lokalizacja budynków towarzyszących - gospodarczych i garażowych,
      d) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca,
      e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
      f) lokalizacja dojść i dojazdów oraz miejsc postojowych dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni terenu;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 1,2;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu w odległości 8m od granicy terenu, od strony ul. Gdańskiej;

5) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej 1500m^2;

6) obsługa komunikacyjna terenu poprzez projektowaną drogę publiczną klasy technicznej dojazdowej – 027.KDD.

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;

3) 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 usługowych:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 12m;

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,

c) dla budynków lokalizowanych wzdłuż ul. Gdańskiej ustala się wymóg zachowania kierunku głównej kalenicy dachu równolegle do ul. Gdańskiej;

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°;

4) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 2m, z wyjątkiem altan, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 5m;

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

§ 15.

Karta terenu zabudowy usługowej – usług oświaty: 4.Uo o powierzchni ok. 1,89 ha

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu oświaty i wychowania, kultury, administracji, a także budynków usługowych z zakresu sportu i rekreacji – hali sportowej,

b) lokalizacja lokali mieszkalnych jako towarzyszących funkcji usługowej, w ilości maksymalnie dwóch lokali,

c) lokalizacja obiektów budowlanych dla potrzeb sportu i rekreacji, towarzyszących obiektom usług oświaty i wychowania,

d) lokalizacja urządzeń sportowych, w tym boisk sportowych,

e) lokalizacja budynków towarzyszących – gospodarczych i garażowych,

f) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca,

g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

h) lokalizacja dojść i dojazdów oraz miejsc postojowych dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni terenu;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,2,

b) maksymalna: 1,2;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu: jako przedłużenie linii zabudowy istniejących budynków w części zainwestowanej terenu oraz w linii elewacji budynków figurujących w gminnej ewidencji zabytków, w odległości 8m od granicy terenu od strony ul. Gdańskiej, w dalszej części terenu, w także w odległości 4m od granicy terenu od strony ul. Leśnej;

5) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej 2000m^2;

6) w terenie zlokalizowana jest stacja transformatorowa, którą wskazano na rysunku planu;

7) obsługa komunikacyjna wschodniej części terenu, na której planowana jest lokalizacja hali sportowej poprzez projektowaną drogę publiczną klasy technicznej dojazdowej – 027.KDD lub za pośrednictwem dojazdu od strony ul. Leśnej – 005.KDX;

8) 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) teren położony jest częściowo w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego Krynicy Morskiej wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1301 oraz w strefie ochrony archeologicznej w/w układu (granicę wskazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

2) w terenie znajdują się obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków (obiekty zaznaczono na rysunku planu) obowiązują zasady zagospodarowania określone w §6. uchwały;

3) teren położony jest w obszarze Natura 2000 „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana”, obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

4) teren położony jest w granicach Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

5) część terenu położona jest w strefie ochronnej cmentarza – 50m, granicę strefy wskazano na rysunku planu; obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

6) 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 usługowych:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 10m, z wyjątkiem hali sportowej, gdzie maksymalna wysokość budynku nie więcej niż 14m;

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, z wyjątkiem hali sportowej, dla której dopuszcza się dowolną geometrię dachu;

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 obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 2m, z wyjątkiem altan, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 5m;

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 od 30 do 45,

c) w przypadku nadbudowy budynków o dachach płaskich, których wysokość po nadbudowie przekraczałaby wysokość zabudowy określoną w niniejszym paragrafie, dopuszcza się je nadbudować o kondygnację poddasza użytkowego, bez realizacji ścianki kolankowej i o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 35;

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

§ 16.

Karta terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej: 5.MU o powierzchni ok. 0,92 ha, 6.MU o powierzchni ok. 0,77 ha

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowo - usługowa;

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,

c) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej,

d) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej - gospodarczych i garażowych,

e) lokalizacja obiektów małej architektury i zieleni towarzyszącej,

f) lokalizacja zabudowy sezonowej,

g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

h) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 35%; do powierzchni zabudowy nie włącza się powierzchni zabudowy sezonowej;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 1,2;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu;

5) dla działek ewidencyjnych położonych wzdłuż ul. Gdańskiej ustala się, iż część frontową nieruchomości znajduje się od strony ul. Gdańskiej;

6) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch obiektów sezonowych w obrębie jednej działki ewidencyjnej; ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy pojedynczymi obiektami zabudowy sezonowej w obrębie jednej działki budowlanej nie mniej niż 2,5m oraz zakaz połączenia obiektów łącznikiem;

7) usytuowanie zabudowy:

a) usytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,

b) budynki główne, o podstawowej funkcji terenu lokalizować w części frontowej nieruchomości, zabudowę towarzyszącą lokalizować w głębi działki budowlanej;

8) 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) tereny położone są w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego Krynicy Morskiej wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1301 oraz w strefie ochrony archeologicznej w/w układu (granicę wskazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

2) w terenie 5.MU znajdują się obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków (obiekty zaznaczono na rysunku planu) obowiązują zasady zagospodarowania określone w §6. uchwały;

3) tereny położone są w obszarze Natura 2000 „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana”, obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

4) tereny położone są w granicach Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

5) część terenu 5.MU położona jest w strefie ochronnej cmentarza – 50m, granicę strefy wskazano na rysunku planu; obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

6) tereny znajdują 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, dla zabudowy na działkach wzdłuż ul. Gdańskiej nie więcej niż 12m od strony części frontowej nieruchomości,

b) 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^2, dopuszcza się dodatkowe 50m^2 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 ujednolicenia rozwiązań materiałowych i kolorystyki obiektów;

4) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 2m, z wyjątkiem altan, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 5m;

5) 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 od 30 do 45,

c) w przypadku nadbudowy budynków o dachach płaskich, których wysokość po nadbudowie przekraczałaby wysokość zabudowy określoną w niniejszym paragrafie, dopuszcza się je nadbudować o kondygnację poddasza użytkowego, bez realizacji ścianki kolankowej i o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 35;

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

§ 17.

Karta terenów infrastruktury technicznej – wodociągowej: 7.W o powierzchni ok. 0,01 ha.

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

1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej – wodociągi;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budowli i urządzeń infrastruktury wodociągowej,

b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

c) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy maksymalnie 100%;

2) nie określa się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – dopuszcza się 100% utwardzenia powierzchni terenu;

3) intensywność zabudowy - nie dotyczy.

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

1) teren położony jest w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego Krynicy Morskiej wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1301 oraz w strefie ochrony archeologicznej w/w układu (granicę wskazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania 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) teren znajduje się w granicach pasa nadbrzeżnego wybrzeża morskiego – pasa ochronnego, obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. Uchwały.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy maksymalnie 4,0m,

2) gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy.

§ 18.

Karta terenu zabudowy usługowej – usług zdrowia oraz usług turystyki i rekreacji: 8.Uz/Ut o powierzchni ok. 1,21 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu zdrowia, , usług turystyki i rekreacji oraz obsługi ruchu turystycznego, wypoczynku,

b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu usług opieki społecznej, usług handlu, gastronomii, kultury, oświaty i wychowania,

c) lokalizacja lokali mieszkalnych jako towarzyszących funkcji usługowej, w ilości powierzchni użytkowej nie większej niż 20% powierzchni użytkowej usług (liczonej bez powierzchni pomocniczej usług),

d) lokalizacja budynków towarzyszących - gospodarczych i garażowych,

e) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca,

f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

g) lokalizacja dojść i dojazdów oraz miejsc postojowych dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,6,

b) maksymalna: 1,5;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu w odległości 8m od granicy terenu z ul. Gdańską i z ul. Lotników oraz 5m od granicy terenu z ul. Metalowców;

5) zagospodarowanie terenu kształtować z zachowaniem elementów naturalnych, z wykorzystaniem istniejącego ukształtowania terenu;

6) ustala się, iż część frontowa nieruchomości znajduje się od strony ul. Gdańskiej;

7) ustala się wymóg scalenia nieruchomości w obrębie terenu przed zainwestowaniem;

8) zakaz dalszych podziałów na działki budowlane.

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

1) teren położony jest w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego Krynicy Morskiej wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1301 oraz w strefie ochrony archeologicznej w/w układu (granicę wskazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania 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) 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 usługowych:

a) wysokość zabudowy maksymalnie 13,0m, dopuszcza się zastosowanie dla części budynku wysokości do 15m na powierzchni budynku nie przekraczającej 20% głównej bryły budynku, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych, ale także jako dominanta przestrzenna;

b) szerokość elewacji frontowej od strony ul. Gdańskiej nie więcej niż 25m,

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; dla dachu przykrywającego budynek usytuowany od strony części frontowej nieruchomości ustala się wymóg zachowania kierunku głównej kalenicy dachu równolegle do ul. Gdańskiej;

d) ustala się wymóg realizacji głównej bryły budynku w formie rozczłonkowanej;

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°;

4) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 2m, z wyjątkiem altan, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 5m;

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

§ 19.

Karta terenów zabudowy usługowej: 9.U o powierzchni ok. 0,004 ha, 19.U o powierzchni ok. 0,003 ha, 35.U o powierzchni ok. 0,01 ha

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

   1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

   2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

      a) zabudowa usługowa jako powiększenie terenu sąsiedniego o tej samej funkcji (położonego poza obszarem planu),

      b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

      c) dojścia i dojazdy, miejsca postojowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

   1) zagospodarowanie terenu wspólnie z terenem sąsiednim o tej samej funkcji (położonym poza obszarem planu);

   2) w terenie 9.U ustala się wymóg pozostawienia ogólnodostępności istniejącego zjazdu z drogi wojewódzkiej;

   3) zakaz lokalizacji budynków;

   4) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;

   5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40%;

   6) intensywność zabudowy – nie dotyczy.

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

   1) tereny: 9.U, 19.U oraz część 35.U położone są w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego Krynicy Morskiej wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1301 oraz w strefie ochrony archeologicznej w/w układu (granicę wskazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

   2) tereny położone są w obszarze Natura 2000 „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana”, obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

   3) tereny położone są w granicach Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

   4) tereny znajdują się w granicach pasa nadbrzeżnego wybrzeża morskiego – pasa ochronnego, obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. Uchwały.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

§ 20.

Karta terenów zabudowy usługowej – usług rekreacji i wypoczynku: 10.Ut o powierzchni ok. 0,21 ha, 44.Ut o powierzchni ok. 0,15 ha

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu obsługi rekreacji i ruchu turystycznego, wypoczynku, kultury, handlu, gastronomii,

b) lokalizacja lokali mieszkalnych jako towarzyszących funkcji usługowej, w ilości powierzchni użytkowej nie większej niż 20% powierzchni użytkowej usług (liczonej bez powierzchni pomocniczej usług),

c) lokalizacja budynków mieszkaniowych istniejących w dniu uchwalenia planu,

d) lokalizacja budynków towarzyszących - gospodarczych i garażowych,

e) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca,

f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

g) lokalizacja dojść i dojazdów oraz miejsc postojowych dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,6,

b) maksymalna: 1,5;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu w odległości 4m od granicy terenu z ul. Przyjaźni oraz terenami komunikacyjnymi: 09.KDX i 010.KDX;

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) tereny położone są w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego Krynicy Morskiej wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1301 oraz w strefie ochrony archeologicznej w/w układu (granicę wskazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

2) tereny położone są w obszarze Natura 2000 „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana”, obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

3) tereny położone są w granicach Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

4) tereny położone są w granicach pasa nadbrzeżnego wybrzeża morskiego – pasa ochronnego, obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. Uchwały.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) dla budynków usługowych:

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 obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 2m, z wyjątkiem altan, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 5m;

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 od 30 do 45,

c) w przypadku nadbudowy budynków o dachach płaskich, których wysokość po nadbudowie przekraczałaby wysokość zabudowy określoną w niniejszym paragrafie, dopuszcza się je nadbudować o kondygnację poddasza użytkowego, bez realizacji ścianki kolankowej i o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 35;

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

§ 21.

Karta terenu zieleni parkowej z zabudową usługową – usług turystyki i wypoczynku: 11.ZP/Ut o powierzchni ok. 0,33 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona, parkowa z zabudową usługową;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zieleń urządzona o charakterze parkowym,

b) place zabaw dla dzieci, miejsca spotkań i odpoczynku, urządzenia terenowe do ćwiczeń sportowych,

c) lokalizacja budynków usługowych z zakresu obsługi rekreacji i ruchu turystycznego, wypoczynku,

d) lokalizacja budynków usługowych z zakresu usług gastronomii, kultury,

e) lokalizacja lokali mieszkalnych jako towarzyszących funkcji usługowej, w ilości powierzchni użytkowej nie większej niż 10% powierzchni użytkowej usług (liczonej bez powierzchni pomocniczej usług),

f) lokalizacja budynków towarzyszących - gospodarczych i garażowych,

g) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca,

h) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

i) lokalizacja dojść i dojazdów oraz miejsc postojowych dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15%;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60% powierzchni terenu;

4) intensywność zabudowy: minimum – 0, maksimum 0,6;

5) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków towarzyszących w obrębie terenu;

6) zakaz dalszych podziałów na działki budowlane.

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

1) teren położony jest w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego Krynicy Morskiej wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1301 oraz w strefie ochrony archeologicznej w/w układu (granicę wskazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania 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) 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 usługowych:

a) wysokość zabudowy maksymalnie 10,0m;

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°;

4) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 2m, z wyjątkiem altan, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 5m;

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

§ 22.

Karta terenu zabudowy usługowej: 12.ZP o powierzchni ok. 0,07 ha

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

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zieleń urządzona w postaci skwerów i zieleńców,

b) miejsca spotkań i odpoczynku,

c) obiekty małej architektury,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

e) parkingi ogólnodostępne,

f) lokalizacja dojść i dojazdów,

g) lokalizacja ścieżek pieszych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50% powierzchni terenu;

3) intensywność zabudowy: nie dotyczy.

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

1) teren położony jest w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego Krynicy Morskiej wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1301 oraz w strefie ochrony archeologicznej w/w układu (granicę wskazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania 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) 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 obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 2m, z wyjątkiem altan, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 5m;

2) obowiązuje wymóg ujednolicenia stylowego obiektów w obrębie terenu.

§ 23.

Karta terenu zieleni parkowej z zabudową usługową – usług zdrowia: 13.ZP/Uz o powierzchni ok. 1,45 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona parkowa z zabudową usługową;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zieleń urządzona o charakterze parkowym,

b) place zabaw dla dzieci, miejsca spotkań i odpoczynku, urządzenia terenowe do ćwiczeń sportowych,

c) lokalizacja budynków usługowych z zakresu zdrowia,

d) lokalizacja budynków usługowych z zakresu usług handlu, gastronomii, kultury,

e) obiekty małej architektury,

f) lokalizacja dojść i dojazdów oraz miejsc postojowych dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,2,

b) maksymalna: 0,6;

4) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w terenie znajduje się rejon lokalizacji istniejącego odwiertu solankowego;

6) dojazd do terenu poprzez drogę 011.KDX – publiczny ciąg pieszo-jezdny;

7) ustala się wymóg scalenia nieruchomości w obrębie terenu przed zainwestowaniem;

8) zakaz dalszych podziałów na działki budowlane.

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

1) teren położony jest w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego Krynicy Morskiej wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1301 oraz w strefie ochrony archeologicznej w/w układu (granicę wskazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

2) w terenie znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (granice strefy zaznaczono na rysunku planu) obowiązują zasady zagospodarowania określone w §6. uchwały;

3) teren położony jest w obszarze Natura 2000 „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana", obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

4) teren położony jest w granicach Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana" 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 usługowych:

a) wysokość zabudowy (liczona od najniższego poziomu terenu) maksymalnie 15,0m, dopuszcza się zastosowanie dla części budynku wysokości do 18m na powierzchni budynku nie przekraczającej 20% głównej bryły budynku, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych, ale także jako dominanta przestrzenna,

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,

c) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 35 m,

d) ustala się nakaz wkomponowania głównej bryły budynku w naturalne ukształtowania terenu;

2) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 2m, z wyjątkiem altan, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 5m;

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

§ 24.

Karta terenu zabudowy usługowej: 14.U o powierzchni ok. 0,28 ha

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji i ruchu turystycznego, wypoczynku, kultury, administracji, rzemiosła,

b) lokalizacja lokali mieszkalnych jako towarzyszących funkcji usługowej, w ilości powierzchni użytkowej nie większej niż 20% powierzchni użytkowej usług (liczonej bez powierzchni pomocniczej usług),

c) lokalizacja zabudowy sezonowej,

d) lokalizacja budynków towarzyszących - gospodarczych i garażowych,

e) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca,

f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

g) lokalizacja dojść i dojazdów oraz miejsc postojowych dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 35%; do powierzchni zabudowy nie włącza się powierzchni zabudowy sezonowej;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni terenu;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 1,2;

4) obowiązujące linie zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu, od strony ul. Spacerowej;

5) dopuszcza się lokalizacje maksymalnie dwóch obiektów sezonowych w obrębie jednej działki ewidencyjnej; ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy pojedynczymi obiektami zabudowy sezonowej w obrębie jednej działki budowlanej nie mniej niż 2,5m oraz zakaz połączenia obiektów łącznikiem;

6) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej 1000m^2;

7) obsługę komunikacyjną terenu na zapleczu budynków ustala się dojazdem wydzielonym w obrębie terenu od strony ul. Spacerowej;

8) 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) teren położony jest w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego Krynicy Morskiej wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1301 oraz w strefie ochrony archeologicznej w/w układu (granicę wskazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

2) w terenie znajduje się obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków (obiekt zaznaczono na rysunku planu) obowiązują zasady zagospodarowania określone w §6. uchwały;

3) teren położony jest w obszarze Natura 2000 „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana”, obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

4) teren położony jest w granicach Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” 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 usługowych:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 9m;

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°;

4) dla zabudowy sezonowej:

a) powierzchnia pojedynczego obiektu nie więcej niż 50 m^2, dopuszcza się dodatkowe 50m^2 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 ujednolicenia rozwiązań materiałowych i kolorystyki obiektów;

4) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 2m, z wyjątkiem altan, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 5m;

5) 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 od 30 do 45,

c) w przypadku nadbudowy budynków o dachach płaskich, których wysokość po nadbudowie przekraczałaby wysokość zabudowy określoną w niniejszym paragrafie, dopuszcza się je nadbudować o kondygnację poddasza użytkowego, bez realizacji ścianki kolankowej i o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 35;

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

§ 25.

Karta terenu zabudowy usługowej: 15.U o powierzchni ok. 0,19 ha

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji i ruchu turystycznego, wypoczynku, kultury, oświaty i wychowania, zdrowia, opieki społecznej, administracji, rzemiosła,

b) lokalizacja lokali mieszkalnych jako towarzyszących funkcji usługowej, w ilości powierzchni użytkowej nie większej niż 20% powierzchni użytkowej usług (liczonej bez powierzchni pomocniczej usług),

c) lokalizacja budynków towarzyszących - gospodarczych i garażowych,

d) lokalizacja zabudowy sezonowej,

e) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca,

f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

g) lokalizacja dojść i dojazdów oraz miejsc postojowych dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%; do powierzchni zabudowy nie włącza się powierzchni zabudowy sezonowej;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% powierzchni terenu;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,6,

b) maksymalna: 1,5;

4) obowiązujące linie zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu od strony ul. Spacerowej;

5) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch obiektów sezonowych w obrębie jednej działki ewidencyjnej; ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy pojedynczymi obiektami zabudowy sezonowej nie mniej niż 2,5m oraz zakaz połączenia obiektów łącznikiem;

6) zakaz lokalizacji zabudowy w formie budynków bliźniaczych lub szeregowych;

7) zakaz dalszych podziałów na działki.

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

1) teren położony jest w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego Krynicy Morskiej wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1301 oraz w strefie ochrony archeologicznej w/w układu (granicę wskazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania 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) 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 usługowych:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 12m;

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^2, dopuszcza się dodatkowe 50m^2 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 ujednolicenia rozwiązań materiałowych i kolorystyki obiektów;

4) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 2m, z wyjątkiem altan, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 5m;

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

§ 26.

Karta terenu zabudowy usługowej: 16.U o powierzchni ok. 0,06 ha

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji i ruchu turystycznego, wypoczynku, kultury, oświaty i wychowania, zdrowia, opieki społecznej, administracji, rzemiosła,

b) lokalizacja lokali mieszkalnych jako towarzyszących funkcji usługowej, w ilości powierzchni użytkowej nie większej niż 20% powierzchni użytkowej usług (liczonej bez powierzchni pomocniczej usług),

c) lokalizacja zabudowy sezonowej,

d) lokalizacja obiektów małej architektury i zieleni towarzyszącej,

e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

f) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy– nie więcej niż 60%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,6,

b) maksymalna: 1,8;

4) obowiązujące linie zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu;

5) ustala się, iż część frontowa nieruchomości znajduje się od strony ul. Portowej;

6) usytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,

7) minimalna szerokość frontu działki 6,0m;

8) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 100m^2;

9) dopuszcza się lokalizacje maksymalnie dwóch obiektów sezonowych w obrębie jednej działki ewidencyjnej; ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy pojedynczymi obiektami zabudowy sezonowej w obrębie jednej działki budowlanej nie mniej niż 2,5m oraz zakaz połączenia obiektów łącznikiem;

10) 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) teren położony jest w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego Krynicy Morskiej wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1301 oraz w strefie ochrony archeologicznej w/w układu (granicę wskazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania 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) teren położony jest w granicach pasa nadbrzeżnego wybrzeża morskiego – pasa ochronnego, obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. Uchwały.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) dla budynków usługowych:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 12m, liczone od strony części frontowej nieruchomości;

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 zabudowy sezonowej:

a) powierzchnia pojedynczego obiektu nie więcej niż 50 m^2, dopuszcza się dodatkowe 50m^2 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 ujednolicenia rozwiązań materiałowych i kolorystyki obiektów;

3) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 2m, z wyjątkiem altan, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 5m;

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 od 30 do 45,

c) w przypadku nadbudowy budynków o dachach płaskich, których wysokość po nadbudowie przekraczałaby wysokość zabudowy określoną w niniejszym paragrafie, dopuszcza się je nadbudować o kondygnację poddasza użytkowego, bez realizacji ścianki kolankowej i o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 35;

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

§ 27.

Karta terenów zabudowy usługowej: 17.U o powierzchni ok. 0,16 ha, 18.U o powierzchni ok. 0,07 ha

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji i ruchu turystycznego, wypoczynku, kultury, administracji, rzemiosła,

b) lokalizacja lokali mieszkalnych jako towarzyszących funkcji usługowej, w ilości powierzchni użytkowej nie większej niż 20% powierzchni użytkowej usług (liczonej bez powierzchni pomocniczej usług),

c) lokalizacja budynków towarzyszących - gospodarczych i garażowych,

d) parkingi ogólnodostępne,

e) lokalizacja zabudowy sezonowej,

f) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca,

g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

h) lokalizacja dojść i dojazdów oraz miejsc postojowych dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%; do powierzchni zabudowy nie włącza się powierzchni zabudowy sezonowej;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% powierzchni terenu;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 1,2;

4) nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu, od strony ul. Nowej w odległości 5m od linii rozgraniczającej drogi;

5) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy terenu, wzdłuż północnej granicy, przy ul. Spacerowej;

6) ustala się, iż część frontowa nieruchomości znajduje się od strony ul. Nowej;

7) dopuszcza się lokalizacje maksymalnie jednego obiektu sezonowego w obrębie jednej działki ewidencyjnej;

8) 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) tereny położone są w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego Krynicy Morskiej wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1301 oraz w strefie ochrony archeologicznej w/w układu (granicę wskazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania 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) 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 usługowych:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 12m od strony części frontowej nieruchomości oraz nie więcej niż 9m od strony ul. Spacerowej,

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^2, dopuszcza się dodatkowe 50m^2 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 ujednolicenia rozwiązań materiałowych i kolorystyki obiektów;

4) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 2m, z wyjątkiem altan, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 5m;

5) 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 od 30 do 45,

c) w przypadku nadbudowy budynków o dachach płaskich, których wysokość po nadbudowie przekraczałaby wysokość zabudowy określoną w niniejszym paragrafie, dopuszcza się je nadbudować o kondygnację poddasza użytkowego, bez realizacji ścianki kolankowej i o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 35;

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

§ 28.

Karta terenów zieleni urządzonej: 20.ZP o powierzchni ok. 0,04 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona;
   2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
      a) zieleń urządzona jako powiększenie terenu sąsiedniego o tej samej funkcji (położonego poza obszarem planu),
      b) obiekty małej architektury,
      c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
      d) lokalizacja ścieżek pieszych,
      e) dojścia i dojazdy.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
   1) zagospodarowanie terenu wspólnie z terenem sąsiednim o tej samej funkcji (położonym poza obszarem planu);
   2) zakaz lokalizacji budynków;
   3) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;
   4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 80%;
   5) intensywność zabudowy – nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   1) teren położony jest w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego Krynicy Morskiej wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1301 oraz w strefie ochrony archeologicznej w/w układu (granicę wskazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania 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) 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 obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 2m, z wyjątkiem altan, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 5m;
   2) obowiązuje wymóg ujednolicenia stylowego obiektów w obrębie terenu.

§ 29.

Karta terenów zieleni urządzonej: 21.ZP o powierzchni ok. 0,12 ha, 22.ZP o powierzchni ok. 0,01 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona;
   2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zieleń urządzona w postaci skwerów i zieleńców,

b) miejsca spotkań i odpoczynku,

c) obiekty małej architektury,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

e) lokalizacja ścieżek pieszych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 80%;

3) intensywność zabudowy – nie dotyczy;

4) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wyłącznie jako obiekty podziemne, z wyjątkiem oświetlenia terenu.

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

1) tereny położone są w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego Krynicy Morskiej wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1301 oraz w strefie ochrony archeologicznej w/w układu (granicę wskazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

2) teren 21.ZP położony jest w granicach portu morskiego Krynica Morska, obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

3) tereny położone są w obszarze Natura 2000 „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana", obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

4) tereny położone są w granicach Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana" obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

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

6) teren 21.ZP jest położony w obszarze zagrożenia powodziowego prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi raz na 500 lat obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. Uchwały.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 2m, z wyjątkiem altan, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 5m;

2) obowiązuje wymóg ujednolicenia stylowego obiektów w obrębie terenu.

§ 30.

Karta terenów zabudowy usługowej: 23.MU o powierzchni ok. 0,002 ha, 24.MU o powierzchni ok. 0,008 ha, 26.MU o powierzchni ok. 0,09 ha, 27.MU o powierzchni ok. 0,007 ha, 28.MU o powierzchni ok. 0,006 ha, 29.MU o powierzchni ok. 0,02 ha, 32.MU o powierzchni ok. 0,005 ha, 33.MU o powierzchni ok. 0,009 ha, 42.MU o powierzchni ok. 0,02 ha, 46.MU o powierzchni ok. 0,007 ha, 47.MU o powierzchni ok. 0,001 ha, 48.MU o powierzchni ok. 0,005 ha, 49.MU o powierzchni ok. 0,004 ha, 50.MU o powierzchni ok. 0,006 ha, 51.MU o powierzchni ok. 0,006 ha, 52.MU o powierzchni ok. 0,001 ha

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa jako powiększenie terenu sąsiedniego o tej samej funkcji (położonego poza obszarem planu),

b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

c) dojścia i dojazdy, miejsca postojowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) zagospodarowanie terenu wspólnie z terenem sąsiednim o tej samej funkcji (położonym poza obszarem planu);

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;

4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40%;

5) intensywność zabudowy – nie dotyczy.

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

1) tereny: 23.MU, 24.MU, 32.MU, 33.MU, 42.MU, 46.MU, 47.MU, 48.MU, 49.MU, 50.MU, 51.MU, 52.MU położone są w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego Krynicy Morskiej wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1301 oraz w strefie ochrony archeologicznej w/w układu (granicę wskazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

2) tereny położone są w obszarze Natura 2000 „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana”, obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

3) tereny położone są w granicach Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”, obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

4) tereny znajdują się w granicach pasa nadbrzeżnego wybrzeża morskiego – pasa ochronnego, obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. Uchwały;

5) część terenu 28.MU jest położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, (granicę wskazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. Uchwały;

6) tereny 28.MU, 29.MU są położone w obszarze zagrożenia powodziowego prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi raz na 500 lat obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. Uchwały.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

§ 31.

Karta terenu zabudowy usługowej – usług rekreacji i wypoczynku: 25.Ut o powierzchni ok. 0,69 ha

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu obsługi rekreacji i ruchu turystycznego, wypoczynku, kultury, handlu, gastronomii,

b) lokalizacja lokali mieszkalnych jako towarzyszących funkcji usługowej, w ilości powierzchni użytkowej nie większej niż 20% powierzchni użytkowej usług (liczonej bez powierzchni pomocniczej usług),

c) lokalizacja budynków towarzyszących - gospodarczych i garażowych,

d) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca,

e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

f) lokalizacja dojść i dojazdów oraz miejsc postojowych dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,3,

b) maksymalna: 1,2;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu w odległości 6m od granicy terenu z ul. Górników oraz od istniejących skarp;

5) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy terenu, wzdłuż granicy od ul. Przyjaźni;

6) ustala się, iż część frontowa nieruchomości znajduje się od strony ul. Przyjaźni;

7) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej 1000m^2.

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;

3) 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 usługowych:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 9m od strony części frontowej nieruchomości;

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 obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 2m, z wyjątkiem altan, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 5m;

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

§ 32.

Karta terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej: 30.MU o powierzchni ok. 0,53 ha

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowo - usługowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, realizowanych w formie zabudowy szeregowej,

b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu: obsługi rekreacji i ruchu turystycznego, handlu, gastronomii, rzemiosła,

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 obiektów małej architektury i zieleni towarzyszącej,

g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

h) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy– nie więcej niż 40%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 1,6;

4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu;

5) usytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,

6) minimalna szerokość frontu działki 6,0m;

7) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 200m^2;

8) dopuszcza się lokalizacje maksymalnie dwóch obiektów sezonowych w obrębie jednej działki ewidencyjnej; ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy pojedynczymi obiektami zabudowy sezonowej nie mniej niż 2,5m oraz zakaz połączenia obiektów łącznikiem;

9) dla nieruchomości zabudowanych w dniu uchwalenia planu, w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania, w tym, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków dopuszcza się:

a) zachowanie dotychczasowych wskaźników zagospodarowania terenu, jako zgodnych z planem,

b) w sytuacji przekroczenia w stanie istniejącym parametrów określonych w niniejszej uchwale zwiększenie powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy o nie więcej niż 10% dotychczasowych parametrów.

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;

3) tereny znajdują 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) 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°;

4) dla zabudowy sezonowej:

a) powierzchnia pojedynczego obiektu nie więcej niż 50 m^2, dopuszcza się dodatkowe 50m^2 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 ujednolicenia rozwiązań materiałowych i kolorystyki obiektów;

4) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 2m, z wyjątkiem altan, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 5m;

5) 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 od 30 do 45,

c) w przypadku nadbudowy budynków o dachach płaskich, których wysokość po nadbudowie przekraczałaby wysokość zabudowy określoną w niniejszym paragrafie, dopuszcza się je nadbudować o kondygnację poddasza użytkowego, bez realizacji ścianki kolankowej i o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 35;

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

§ 33.

Karta terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej: 31.MU o powierzchni ok. 0,34 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:

a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu: obsługi rekreacji i ruchu turystycznego, handlu, gastronomii, rzemiosła,

c) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej,

d) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej - gospodarczych i garażowych,

e) lokalizacja obiektów małej architektury i zieleni towarzyszącej,

f) lokalizacja zabudowy sezonowej,

g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

h) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%; do powierzchni zabudowy nie włącza się powierzchni zabudowy sezonowej;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 1,6;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu;

5) ustala się, iż część frontową nieruchomości znajduje się od strony ul. Rzeźbiarzy;

6) dopuszcza się lokalizację jednej dominanty wysokościowej na działce nr 567 realizowanej na budynku; powierzchnia zabudowy nie więcej niż 16m^2;

7) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch obiektów sezonowych w obrębie jednej działki ewidencyjnej; ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy pojedynczymi obiektami zabudowy sezonowej nie mniej niż 2,5m oraz zakaz połączenia obiektów łącznikiem;

8) usytuowanie zabudowy:

a) usytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,

b) budynki główne, o podstawowej funkcji terenu lokalizować w części frontowej nieruchomości, zabudowę towarzyszącą lokalizować w głębi działki budowlanej;

9) dla nieruchomości zabudowanych w dniu uchwalenia planu, w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania, w tym, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków dopuszcza się:

a) zachowanie dotychczasowych wskaźników zagospodarowania terenu, jako zgodnych z planem,

b) w sytuacji przekroczenia w stanie istniejącym parametrów określonych w niniejszej uchwale zwiększenie powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy o nie więcej niż 10% dotychczasowych parametrów.

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

1) tereny położone są w obszarze Natura 2000 „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana”, obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

2) tereny położone są w granicach Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

3) tereny znajdują 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 od strony części frontowej nieruchomości, z wyjątkiem dominanty wysokościowej, gdzie dopuszcza się wysokość nie więcej niż 14m;

b) 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^2, dopuszcza się dodatkowe 50m^2 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 ujednolicenia rozwiązań materiałowych i kolorystyki obiektów;

4) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 2m, z wyjątkiem altan, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 5m;

5) 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 od 30 do 45,

c) w przypadku nadbudowy budynków o dachach płaskich, których wysokość po nadbudowie przekraczałaby wysokość zabudowy określoną w niniejszym paragrafie, dopuszcza się je nadbudować o kondygnację poddasza użytkowego, bez realizacji ścianki kolankowej i o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 35;

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

§ 34.

Karta terenu zabudowy usługowej: 34.U o powierzchni ok. 0,25 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania:
   1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
   2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
      a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji i ruchu turystycznego, wypoczynku, kultury, oświaty i wychowania, zdrowia, opieki społecznej, administracji, rzemiosła,
      b) lokalizacja lokali mieszkalnych jako towarzyszących funkcji usługowej, w ilości powierzchni użytkowej nie większej niż 20% powierzchni użytkowej usług (liczonej bez powierzchni pomocniczej usług),
      c) lokalizacja jednego budynku towarzyszącego – gospodarczego,
      d) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca,
      e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
      f) lokalizacja dojść i dojazdów oraz miejsc postojowych dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
   1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%;
   2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% powierzchni terenu; przy czym minimum 50% powierzchni biologicznie-czynnej kształtować jako zieleń wysoka – drzewa, w szczególności w części od strony ul. Korczaka;
   3) intensywność zabudowy:
      a) minimalna: 0,4,
      b) maksymalna: 1,6;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy łącznika pomiędzy budynkami - dopuszcza się połączenie nowego budynku z zabytkowym obiektem łącznikiem w północno-zachodniej elewacji budynku zabytkowego;
   5) obowiązujące linie zabudowy wyznaczono dla obiektu zabytkowego, w przypadku zniszczenia obiektu odbudowa w obrysie rzutu budynku zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   1) w terenie znajduje się budynek zabytkowej wilii przy ul. Młodzieży 2 wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa pod nr 1460 (obiekt wskazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. Uchwały oraz przepisy odrębne dotyczące ochrony i opieki nad zabytkami;
   2) teren położony jest w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego Krynicy Morskiej wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1301 oraz w strefie ochrony archeologicznej w/w układu (granicę wskazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;
   3) teren położony jest w obszarze Natura 2000 „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana”, obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;
   4) teren położony jest w granicach Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” 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 istniejącego budynku zabytkowej wilii przy ul. Młodzieży 2 wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa zasady kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) dla budynków usługowych:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 14m; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 16m na powierzchni 20% powierzchni zabudowy głównej bryły budynku – podwyższenie obiektu dopuszczalne w narożnikach budynku w północno wschodniej i/lub północno-zachodniej części budynku;

b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dachy płaskie lub 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;

3) dla budynku towarzyszącego – gospodarczego:

a) wysokość budynku: nie większa niż 6m,

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

c) obowiązuje forma architektoniczna o prostej, nierozczłonkowanej bryle;

4) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 2m, z wyjątkiem altan, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 5m;

5) dopuszczalny łącznik nowej zabudowy z budynkiem zabytkowym lokalizować w poziomie parteru, w jednej osi okiennej budynku zabytkowego; zaleca się wykończenie obiektu łącznika z materiałów transparentnych;

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

§ 35.

Karta terenu zabudowy usługowej: 36.Ut o powierzchni ok. 0,28 ha

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu obsługi rekreacji i ruchu turystycznego, wypoczynku, kultury, handlu, gastronomii,

b) lokalizacja budynków towarzyszących - gospodarczych i garażowych,

c) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

e) parkingi ogólnodostępne,

f) lokalizacja dojść i dojazdów oraz miejsc postojowych dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 35%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni terenu;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 1,2;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu od strony ul. Korczaka i ul. Przyjaźni w odległości 6m od granicy terenu.

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;

3) 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 usługowych:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 12m;

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 obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 2m, z wyjątkiem altan, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 5m;

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

§ 36.

Karta terenu zabudowy usługowej – usług rekreacji i wypoczynku: 37.Ut o powierzchni ok. 1,12 ha

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu obsługi rekreacji i ruchu turystycznego, wypoczynku,

b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu usług kultury, handlu, gastronomii,

c) lokalizacja lokali mieszkalnych jako towarzyszących funkcji usługowej, w ilości powierzchni użytkowej nie większej niż 20% powierzchni użytkowej usług (liczonej bez powierzchni pomocniczej usług),

d) lokalizacja budynków towarzyszących - gospodarczych i garażowych,

e) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca,

f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

g) lokalizacja dojść i dojazdów oraz miejsc postojowych dla potrzeb własnych.

3. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 35%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 35%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 1,2;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu: w odległości 6m od granicy terenu z ul. Przyjaźni oraz ul. Wojska Polskiego;

5) dopuszcza się lokalizację jednej dominanty wysokościowej realizowanej na istniejącym w dniu uchwalenia planu budynku (wieża przy aquaparku); powierzchnia zabudowy nie więcej niż 100m^2;

6) dla nieruchomości zabudowanych w dniu uchwalenia planu, w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania, w tym, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków dopuszcza się:

a) zachowanie dotychczasowych wskaźników zagospodarowania terenu, jako zgodnych z planem,

b) w sytuacji przekroczenia w stanie istniejącym parametrów określonych w niniejszej uchwale zwiększenie powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy o nie więcej niż 10% dotychczasowych parametrów.

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;

3) 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 usługowych:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 20m; z wyjątkiem dominanty wysokościowej, gdzie dopuszcza się wysokość nie więcej niż 25m;

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 obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 2m, z wyjątkiem altan, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 5m;

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 od 30 do 45,

c) w przypadku nadbudowy budynków o dachach płaskich, których wysokość po nadbudowie przekraczałaby wysokość zabudowy określoną w niniejszym paragrafie, dopuszcza się je nadbudować o kondygnację poddasza użytkowego, bez realizacji ścianki kolankowej i o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 35;

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

§ 37.

Karta terenu zabudowy usługowej – usług rekreacji i wypoczynku: 38.Ut o powierzchni ok. 1,19 ha

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu obsługi rekreacji i ruchu turystycznego, wypoczynku,

b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu usług kultury, handlu, gastronomii,

c) lokalizacja lokali mieszkalnych jako towarzyszących funkcji usługowej, w ilości powierzchni użytkowej nie większej niż 20% powierzchni użytkowej usług (liczonej bez powierzchni pomocniczej usług),

d) lokalizacja budynków towarzyszących - gospodarczych i garażowych,

e) lokalizacja zabudowy sezonowej,

f) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca,

g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

h) lokalizacja dojść i dojazdów oraz miejsc postojowych dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%; do powierzchni zabudowy nie włącza się powierzchni zabudowy sezonowej;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 1,2;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu w odległości 10m od granicy terenu z ul. Żołnierzy;

5) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch obiektów sezonowych w obrębie jednej działki ewidencyjnej; ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy pojedynczymi obiektami zabudowy sezonowej nie mniej niż 2,5m oraz zakaz połączenia obiektów łącznikiem;

6) dla nieruchomości zabudowanych w dniu uchwalenia planu, w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania, w tym, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków dopuszcza się:

a) zachowanie dotychczasowych wskaźników zagospodarowania terenu, jako zgodnych z planem,

b) w sytuacji przekroczenia w stanie istniejącym parametrów określonych w niniejszej uchwale zwiększenie powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy o nie więcej niż 10% dotychczasowych parametrów.

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;

3) 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 usługowych:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 15m;

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^2, dopuszcza się dodatkowe 50m^2 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 ujednolicenia rozwiązań materiałowych i kolorystyki obiektów;

4) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 2m, z wyjątkiem altan, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 5m;

5) 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 od 30 do 45,

c) w przypadku nadbudowy budynków o dachach płaskich, których wysokość po nadbudowie przekraczałaby wysokość zabudowy określoną w niniejszym paragrafie, dopuszcza się je nadbudować o kondygnację poddasza użytkowego, bez realizacji ścianki kolankowej i o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 35;

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

§ 38.

Karta terenu zabudowy usługowej – usług rekreacji i wypoczynku: 39.Ut o powierzchni ok. 0,81 ha

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu obsługi rekreacji i ruchu turystycznego,

b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu usług wypoczynku, kultury, handlu, gastronomii,

c) lokalizacja lokali mieszkalnych jako towarzyszących funkcji usługowej, w ilości powierzchni użytkowej nie większej niż 20% powierzchni użytkowej usług (liczonej bez powierzchni pomocniczej usług),

d) lokalizacja budynków towarzyszących - gospodarczych i garażowych,

e) lokalizacja zabudowy sezonowej,

f) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca,

g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

h) lokalizacja dojść i dojazdów oraz miejsc postojowych dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%; do powierzchni zabudowy nie włącza się powierzchni zabudowy sezonowej;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 1,2;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu w odległości 4m od granicy terenu z ul. Przyjaźni;

5) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch obiektów sezonowych w obrębie jednej działki ewidencyjnej; ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy pojedynczymi obiektami zabudowy sezonowej nie mniej niż 2,5m oraz zakaz połączenia obiektów łącznikiem;

6) w terenie znajduje się stacja transformatorowa;

7) dla nieruchomości zabudowanych w dniu uchwalenia planu, w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania, w tym, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków dopuszcza się:

a) zachowanie dotychczasowych wskaźników zagospodarowania terenu, jako zgodnych z planem,

b) w sytuacji przekroczenia w stanie istniejącym parametrów określonych w niniejszej uchwale zwiększenie powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy o nie więcej niż 10% dotychczasowych parametrów.

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;

3) 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 usługowych:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 15m;

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^2, dopuszcza się dodatkowe 50m^2 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 ujednolicenia rozwiązań materiałowych i kolorystyki obiektów;

4) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 2m, z wyjątkiem altan, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 5m;

5) 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 od 30 do 45,

c) w przypadku nadbudowy budynków o dachach płaskich, których wysokość po nadbudowie przekraczałaby wysokość zabudowy określoną w niniejszym paragrafie, dopuszcza się je nadbudować o kondygnację poddasza użytkowego, bez realizacji ścianki kolankowej i o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 35;

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

§ 39.

Karta terenu zabudowy usługowej: 40.U o powierzchni ok. 0,10 ha

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii,

b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu obsługi rekreacji i ruchu turystycznego, administracji, rzemiosła,

c) lokalizacja lokali mieszkalnych jako towarzyszących funkcji usługowej, w ilości powierzchni użytkowej nie większej niż 20% powierzchni użytkowej usług (liczonej bez powierzchni pomocniczej usług),

d) lokalizacja zabudowy sezonowej,

e) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca,

f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

g) lokalizacja dojść i dojazdów oraz miejsc postojowych dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 35%; do powierzchni zabudowy nie włącza się powierzchni zabudowy sezonowej;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni terenu;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 1,0;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu od strony ul. Przyjaźni oraz ul. Sienkiewicza;

5) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch obiektów sezonowych w obrębie jednej działki ewidencyjnej; ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy pojedynczymi obiektami zabudowy sezonowej nie mniej niż 2,5m oraz zakaz połączenia obiektów łącznikiem.

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;

3) 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 usługowych:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 9m;

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 zabudowy sezonowej:

a) powierzchnia pojedynczego obiektu nie więcej niż 50 m^2, dopuszcza się dodatkowe 50m^2 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 ujednolicenia rozwiązań materiałowych i kolorystyki obiektów;

3) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 2m, z wyjątkiem altan, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 5m;

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 od 30 do 45,

c) w przypadku nadbudowy budynków o dachach płaskich, których wysokość po nadbudowie przekraczałaby wysokość zabudowy określoną w niniejszym paragrafie, dopuszcza się je nadbudować o kondygnację poddasza użytkowego, bez realizacji ścianki kolankowej i o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 35;

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

§ 40.

Karta terenu zabudowy usługowej – usług rekreacji i wypoczynku: 41.Ut o powierzchni ok. 2,53 ha

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu obsługi rekreacji i ruchu turystycznego, wypoczynku,

b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu usług kultury, handlu, gastronomii,

c) lokalizacja lokali mieszkalnych jako towarzyszących funkcji usługowej, w ilości powierzchni użytkowej nie większej niż 20% powierzchni użytkowej usług (liczonej bez powierzchni pomocniczej usług),

d) lokalizacja budynków mieszkaniowych istniejących w dniu uchwalenia planu,

e) lokalizacja budynków towarzyszących - gospodarczych i garażowych,

f) lokalizacja zabudowy sezonowej,

g) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca,

h) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

i) lokalizacja dojść i dojazdów oraz miejsc postojowych dla potrzeb własnych.

3. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%; do powierzchni zabudowy nie włącza się powierzchni zabudowy sezonowej;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 1,2;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu;

5) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch obiektów sezonowych w obrębie jednej działki ewidencyjnej; ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy pojedynczymi obiektami zabudowy sezonowej nie mniej niż 2,5m oraz zakaz połączenia obiektów łącznikiem;

6) dla nieruchomości zabudowanych w dniu uchwalenia planu, w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania, w tym, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków dopuszcza się:

a) zachowanie dotychczasowych wskaźników zagospodarowania terenu, jako zgodnych z planem,

b) w sytuacji przekroczenia w stanie istniejącym parametrów określonych w niniejszej uchwale zwiększenie powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy o nie więcej niż 10% dotychczasowych parametrów.

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;

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

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

3) dla budynków usługowych:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 12m;

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;

4) 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°;

5) dla zabudowy sezonowej:

a) powierzchnia pojedynczego obiektu nie więcej niż 50 m^2, dopuszcza się dodatkowe 50m^2 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 ujednolicenia rozwiązań materiałowych i kolorystyki obiektów;

6) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 2m, z wyjątkiem altan, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 5m;

7) 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 od 30 do 45,

c) w przypadku nadbudowy budynków o dachach płaskich, których wysokość po nadbudowie przekraczałaby wysokość zabudowy określoną w niniejszym paragrafie, dopuszcza się je nadbudować o kondygnację poddasza użytkowego, bez realizacji ścianki kolankowej i o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 35;

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

§ 41.

Karta terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej: 43.MU o powierzchni ok. 0,11 ha

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowo - usługowa;

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,

c) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej,

d) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej - gospodarczych i garażowych,

e) lokalizacja obiektów małej architektury i zieleni towarzyszącej,

f) lokalizacja zabudowy sezonowej,

g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

h) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50%; do powierzchni zabudowy nie włącza się powierzchni zabudowy sezonowej;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 1,5;

4) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch obiektów sezonowych w obrębie jednej działki ewidencyjnej; ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy pojedynczymi obiektami zabudowy sezonowej nie mniej niż 2,5m oraz zakaz połączenia obiektów łącznikiem;

5) usytuowanie zabudowy:

a) usytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) budynki główne, o podstawowej funkcji terenu lokalizować w części frontowej nieruchomości, zabudowę towarzyszącą lokalizować w głębi działki budowlanej;

6) 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) teren położony jest w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego Krynicy Morskiej wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1301 oraz w strefie ochrony archeologicznej w/w układu (granicę wskazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

2) w terenie znajduje się obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków (obiekty zaznaczono na rysunku planu) obowiązują zasady zagospodarowania określone w §6. uchwały;

3) teren położony jest w obszarze Natura 2000 „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana", obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

4) teren położony jest w granicach Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana" obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

5) teren położony jest 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 9m,

b) 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^2, dopuszcza się dodatkowe 50m^2 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 ujednolicenia rozwiązań materiałowych i kolorystyki obiektów;

4) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 2m, z wyjątkiem altan, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 5m;

5) 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 od 30 do 45,

c) w przypadku nadbudowy budynków o dachach płaskich, których wysokość po nadbudowie przekraczałaby wysokość zabudowy określoną w niniejszym paragrafie, dopuszcza się je nadbudować o kondygnację poddasza użytkowego, bez realizacji ścianki kolankowej i o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 35;

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

§ 42.

Karta terenów zabudowy usługowej: 45.Ut o powierzchni ok. 0,01 ha

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

a) zabudowa usługowa jako powiększenie terenu sąsiedniego o tej samej funkcji (położonego poza obszarem planu),

b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

c) dojścia i dojazdy, miejsca postojowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) zagospodarowanie terenu wspólnie z terenem sąsiednim o tej samej funkcji (położonym poza obszarem planu);

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;

4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40%;

5) intensywność zabudowy – nie dotyczy.

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;

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

4) teren jest położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, (granicę wskazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. Uchwały;

5) teren jest położony w obszarze zagrożenia powodziowego prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi raz na 500 lat obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. Uchwały.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

§ 43.

Karta terenów komunikacyjnego - drogi publicznej: 01.KDZ.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 01.KDZ ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
   1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna – klasa techniczna Z - zbiorcza
   2) sposoby zagospodarowania:
      a) lokalizacja wiat przystankowych,
      b) lokalizacja szlaków rowerowych,
      c) lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,
      d) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
      e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
      f) lokalizacja zjazdów.
2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:
   1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
   2) zagospodarowanie pasa drogowego, w tym np. lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych;
   3) dostępność terenów przyległych do drogi z ograniczeniami, obowiązuje zasada dojazdu do nieruchomości z dróg niższych klas, dróg wewnętrznych lub poprzez ustanowienie służebności drogowej;
   4) lokalizacja nowych zjazdów w wyjątkowych przypadkach, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   1) Teren położony jest w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego Krynicy Morskiej wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1301 oraz w strefie ochrony archeologicznej w/w układu (granicę wskazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;
   2) teren położony jest częściowo w granicach portu morskiego Krynica Morska, obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;
   3) teren położony jest w obszarze Natura 2000 „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana”, obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;
   4) teren położony jest w granicach Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” 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;
   6) część terenu jest położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, (granicę wskazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. Uchwały;
   7) część terenu położona jest w obszarze zagrożenia powodziowego prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi raz na 500 lat obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. Uchwały.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych 4m;

2) geometria dachu i gabaryty obiektów wiat przystankowych dowolna.

§ 44.

Karta terenów komunikacyjnych - dróg publicznych: 02.KDD, 03.KDD, 04.KDD, 025.KDD, 026.KDD.

1. Dla terenów ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

   1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna D –klasa techniczna dojazdowa

   2) sposoby zagospodarowania:

      a) lokalizacja wiat przystankowych,

      b) lokalizacja szlaków rowerowych,

      c) lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,

      d) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,

      e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

      f) lokalizacja zjazdów.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

   1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;

   2) dostępność terenów przyległych do dróg bez ograniczeń;

   3) lokalizacja zjazdów z dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

   1) tereny 02.KDD, 025.KDD, 026.KDD położone są w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego Krynicy Morskiej wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1301 oraz w strefie ochrony archeologicznej w/w układu (granicę wskazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

   2) tereny położone są w obszarze Natura 2000 „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana”, obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

   3) tereny położone są w granicach Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

   4) tereny znajdują się w granicach pasa nadbrzeżnego wybrzeża morskiego – pasa ochronnego, obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. Uchwały;

   5) część terenu 026.KDD jest położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, (granicę wskazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. Uchwały;

   6) część terenu 03.KDD oraz terenu 026.KDD położone są w obszarze zagrożenia powodziowego prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi raz na 500 lat obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. Uchwały.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

   1) maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych 4m;

   2) geometria dachu i gabaryty obiektów wiat przystankowych dowolna.

§ 45.

Karta terenu komunikacyjnego – projektowanej drogi publicznej: 027.KDD.

1. Dla terenu ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
   1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna D –klasa techniczna dojazdowa
   2) sposoby zagospodarowania:
      a) lokalizacja szlaków rowerowych,
      b) lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,
      c) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
      d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
      e) lokalizacja zjazdów.
2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:
   1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 15m;
   2) dostępność terenów przyległych do dróg bez ograniczeń;
   3) lokalizacja zjazdów z dróg publicznych na zasadach określonych w 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;
   3) teren znajduje się w granicach pasa nadbrzeżnego wybrzeża morskiego – pasa ochronnego, obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. Uchwały.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

§ 46.

Karta terenów komunikacyjnych publicznych ciągów pieszo-jezdnych: 05.KDX, 06.KDX, 07.KDX, 08.KDX, 09.KDX, 010.KDX, 011.KDX, 012.KDX, 013.KDX, 014.KDX, 015.KDX, 016.KDX, 017.KDX, 018.KDX, 019.KDX, 020, KDX, 021.KDX, 022.KDX, 023.KDX, 024.KDX.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
   1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – ciąg pieszo-jezdny;
   2) sposoby zagospodarowania:
      a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
      b) lokalizacja tras rowerowych,
      c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:
   1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
   2) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój ciągu pieszo-jezdnego, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych i rowerowych;
   3) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.

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

   1) tereny 05.KDX, 06.KDX, 07.KDX, 08.KDX, 09.KDX, 010.KDX, 011.KDX, 012.KDX, 013.KDX, 014.KDX, 015.KDX, 016.KDX, część 017.KDX, część 022.KDX, 023.KDX, położone są w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego Krynicy Morskiej wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1301 oraz w strefie ochrony archeologicznej w/w układu (granicę wskazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

   2) teren położone są w obszarze Natura 2000 „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana", obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

   3) teren położone są w granicach Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana" obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. uchwały;

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

   5) część terenu 018.KDX jest położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, (granicę wskazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. Uchwały;

   6) części terenu 012.KDX oraz terenu 018.KDX położone są w obszarze zagrożenia powodziowego prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi raz na 500 lat obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. Uchwały.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 47.

1. W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte następującymi uchwałami:

   1) Uchwała Nr XXV/178/2008 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 16 grudnia 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krynica Morska dla części centrum miasta

   2) Uchwała Nr XXVII/203/2009 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 28 kwietnia 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krynica Morska dla części północnej miasta

   3) Uchwała Nr IV/31/2011 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 1 marca 2011 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nadmorskiej strefy centralnej Krynicy Morskiej dla terenów oznaczonych symbolem 6.MU, 14.KD-X

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Krynica Morska.

§ 48.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Krynica Morska.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Teresa Pawłowska

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU GEODEZYJNEGO KRYNICA MORSKA

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0 20 40 60 80 100m

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia .....

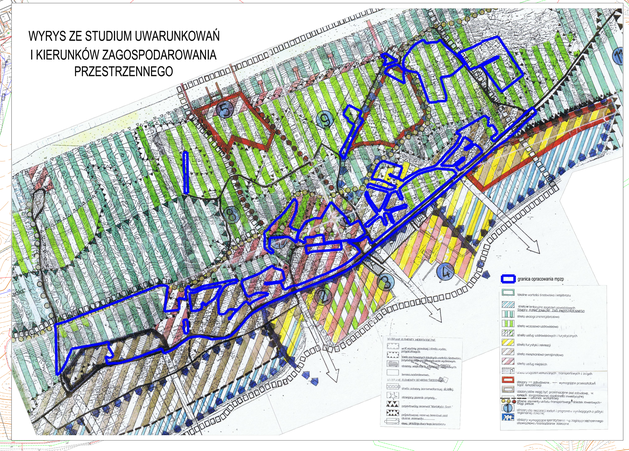
PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO-REALIZACYJNE "DOM" SP. Z O.O.
UL. KOŚCIUSZKI 340, 83-200 STAROGARD GDAŃSKI
TEL. 058 56 220 57, FAX.058 56 114 78,
e-mail: ppydom@ppydom.pl

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU GEODEZYJNEGO KRYNICA MORSKA
RYSUNEK PLANU

Autor opracowania: dr inż. arch. Barbara Jaszczuk - Skotnicowska
(upr. urbanistyczne nr 1540)
Opracowanie graficzne: mgr inż. Karol Małojowski

data opracowania: grudzień 2017 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



LEGENDA:

- granica opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczanie linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy

OZNACZENIA LICZBOWO - LITEROWE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA, IDENTYFIKUJĄCE TEREN, GDZIE: OZNACZENIE CYFROWE - NR KOLEJNY TERENU, OZNACZENIE LITEROWE - PRZEZNACZENIE TERENU W TYM:

1.MU

- **U** - tereny zabudowy usługowej, w tym wskazane tereny:
  - **Uz** - usług turystyki i rekreacji
  - **Uo** - usług oświaty
  - **Ut** - usług turystyki
  - **UzUt** - usług zdrowia i lub usług turystyki i rekreacji
- **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- **W** - tereny infrastruktury technicznej wodociągowej
- **ZP** - tereny zieleni urządzonej
- **ZP/UA** - tereny zieleni urządzonej, parkowej z zabudową usługową
- **ZP/Uz** - tereny zieleni urządzonej, parkowej z zabudową usługową
- **ZL** - tereny lasu
- **KDZ** - tereny komunikacji, droga publiczna zbiorcza
- **KDD** - tereny komunikacji, droga publiczna dojazdowa
- **KDX** - tereny komunikacji, publiczny ciąg pieszo - jezdny
- **KX** - tereny komunikacji, publiczny ciąg pieszy
- **KDW** - tereny dróg wewnętrznych

POZOSTAŁE OZNACZENIA:

- istniejąca stacja transformatorowa
- rejon lokalizacji istniejącego odwiertu solankowego

Obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych*

- cmentarz
- granica 50m od cmentarza
- obszar zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat
- granica pasa technicznego brzegu morskiego od Zatoki Gdańskiej
- granica pasa technicznego brzegu morskiego od Zalewu Wiślanego
- pas ochronny brzegu morskiego (pomiędzy pasami technicznymi)
- granica portu morskiego Krynica Morska
- granica obszaru zabytkowego układu ruralistycznego Krynicy Morskiej, wpisanego do rejestru zabytków oraz strefa ochrony archeologicznej w układzie
- obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa
- obiekty zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego
- cały obszar planu położony jest w obszarze Parku Krajobrazowego Mierzei Wiślana
- cały obszar planu położony jest w obszarze Natura 2000 Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana (specjalny obszar ochrony siedlisk PLH 280007)

* oznaczenia obszarów i terenów poza granicami opracowania planu mają charakter informacyjny

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/.../18

Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej

z dnia 25 stycznia 2018 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 2017 roku, poz. 1073, z późn. zm.)

Rada Miejska w Krynicy Morskiej po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Krynica Morska,

r o z s t r z y g a co następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 25.09.2017 r. do 23.10.2017 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 08.11.2017r. zgłoszono 11 uwag do projektu planu.
2. Burmistrz Miasta Krynica Morska rozstrzygnął dnia 27.11.2017r. złożone uwagi i postanowił część z nich uwzględnić, zmieniając projekt planu miejscowego oraz poddając go niezbędnym uzgodnieniom, a części uwag nie uwzględniać w przedkładanym Radzie Miejskiej projekcie zmiany planu miejscowego; lista nieuwzględnionych uwag zawarta jest w tabeli zamieszczonej w pkt 3.
3. Rada Miejska w Krynicy Morskiej postanawia nie uwzględniać następujących uwag zamieszczonych w poniższej tabeli:

Tab. Lista nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Krynica Morska

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia planu miejscowego dla nieruchomości, których dotyczy uwaga
1	2	3	4	5	6
1	17.10.2017r.	Andrzej Wroński, zam. w Młynarach reprezentujący Villę Kobranocka w Krynicy Morskiej	Sprzeciw wobec dopuszczenia zabudowy usługowej wzdłuż ul. Nowej i Spacerowej, co spowoduje, zdaniem wnoszących: ·zagęszczenie zabudowy, ·pogorszenie warunków bytowych dotychczasowych mieszkańców oraz gości pensjonatów, ·zacienienie północnej strony budynków mieszkalnych przy ul. Nowej, ·pozbawienie mieszkańców dotychczasowych miejsc postojowych ·ingerencję w naturalną wydmę, stanowiącą skarpę ul. Spacerowej	420/1, 421/1, 434/12, 434/14, 770	tereny oznaczone symbolami: 17.U, 12.ZP, 18.U; par 22 oraz par 27 Uchwały
2	17.10.2017r.	Jan Romaniuk, zam. w Krynicy Morskiej			
3.	17.10.2017r.	Andrzej Kropidłowski, zam. we Wrocławiu, reprezentujący Willę Kobranocka			
4.	24.10.2017r.	Marek Jendruszewski, zam. w Nowym Stawie			
5.	27.10.2017r.	Mirosław Szczepankiewicz , zam. w Gdańsku, reprezentujący Villę Amar z Krynicy Morskiej			
6.	02.11.2017 r.	Jarosław Mikołajczyk, zam. w Krynicy Morskiej			
7.	03.11.2017 r.	Mariola Karnowski, zam. w Krynicy Morskiej, reprezentująca Willę Koral			
8.	07.11.2017 r.	Teresa i JerzyFigiel, zam. w Krynicy Morskiej	Dotyczy czterech zagadnień: ·interpretacji określenia wysokości zabudowy, ·wyjaśnienia zapisów w odniesieniu do trwającej inwestycji, ·lokalizacji garaży w skarpach, ·określenia frontowej części nieruchomości dla dz. 569	567, 569	Teren oznaczony symbolem 31.MU; par. 33 Uchwały

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Teresa Pawłowska

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXV/.../18

Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej

z dnia 25 stycznia 2018 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 2017 r. poz. 1073, 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 2017 r. poz.1875, z późn. zm.) art.216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (t j. Dz. U. z 2017 r. poz.2077)

Rada Miejska w Krynicy Morskiej rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Krynica Morska nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Teresa Pawłowska

Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXV/.../18

Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej

z dnia 25 stycznia 2018 r.

1.**Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Krynica Morska.

Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje kilkanaście rozłącznych fragmentów miasta, w tym wszystkie położone po północnej stronie drogi wojewódzkiej nr 501 – ul. Gdańska, relacji Gdańsk-Krynica Morska.

Wszczęcie procedury planistycznej nastąpiło na skutek Uchwały Nr VIII/90/15 RADY MIEJSKIEJ W KRYNICY MORSKIEJ z dnia 29 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Krynica Morska.

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 przyjęte następującymi Uchwałami:

1)Uchwała Nr XXV/178/2008 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 16 grudnia 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krynica Morska dla części centrum miasta

2)Uchwała Nr XXVII/203/2009 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 28 kwietnia 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krynica Morska dla części północnej miasta

3)Uchwała Nr IV/31/2011 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 1 marca 2011 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nadmorskiej strefy centralnej Krynicy Morskiej dla terenów oznaczonych symbolem 6.MU, 14.KD-X

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 §13 do 46 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, krajobrazowych oraz układu przestrzennego zabudowy. 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 zależeć 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 z podziałem na obowiązujące i nieprzekraczalne, 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 §13 do 46 uchwały określono wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów tych terenów.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty hydrograficzne.

Pod względem hydrograficznym obszar planu w przeważającej części znajduje się w zlewni Zalewu Wiślanego – jednolita część wód powierzchniowych przejściowych PLTWIWB1 „Zalew Wiślany". Woda z północnych fragmentów obszaru planu odprowadzana jest bezpośrednio do Zatoki Gdańskiej (bezpośrednia zlewnia morza, jednolita część wód przybrzeżnych PLCWIWB1 „Mierzeja Wiślana").

Obszar planu położony jest w obrębie jednolitej części wód podziemnych nr 17 – kod PLGW240017. 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 usługowymi, mieszkaniowo-usługowymi, z zakresu sportu i rekreacji, 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) na obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. W zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią znajdują się następujące tereny lub ich fragmenty: 28.MU, 45.Ut, 01.KDZ (fragment ul. Gdańskiej), 012.KDX, 026.KDD. Tereny 28.MU i 45.Ut nie stanowią nowej oferty inwestycyjnej (obowiązuje w ich obrębie zakaz lokalizacji budynków) – są to poszerzenia terenów sąsiednich, zlokalizowanych poza obszarem planu. Poza tym na rysunku planu przedstawiono zasięg obszaru z niskim prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi (raz na 500 lat); obejmuje on tereny lub ich fragmenty: 28.MU, 29.MU, 45.Ut, 01.KDZ, 03.KDD, 026.KDD, 012.KDX, 018KDX.

W Krynicy Morskiej zbiorowiska leśne i semileśne odgrywają dużą rolę przestrzenną. Wprowadzają one duże urozmaicenie dla środowiska przyrodniczego miasta, jak również dla jego krajobrazu. W obszarze planu, na północ od ul. Gdańskiej, dominują zbiorowiska semileśne; rozmieszczone są wśród nich liczne ośrodki wczasowe, zgrupowania domków kempingowych i towarzyszące im obiekty, np. boiska sportowe. W związku z tym, iż plan miejscowy stanowi zmianę dotychczas obowiązujących planów przeprowadzona została już zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Częściowo w ich zasięgu wprowadzone zostało zainwestowanie kubaturowe, a częściowo tereny te funkcjonują jak tereny leśne. Plan wprowadza nowe tereny inwestycyjne 3.U i fragment terenu 4.Uo na obszarze określonym w aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako teren leśny. Realizacja tych funkcji wymagała przeprowadzenia procedury zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – uzyskano zgodę Ministra Środowiska dla obszaru o powierzchni ok. 1,90 ha. Dla terenu planowanego jako zieleń urządzona i zabudowa usługowa z zakresu usług turystyki (11.ZP/Ut) także konieczne było uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – dotyczy to fragmentu terenu o powierzchni 0,29 ha. Na wstępnym etapie opracowania projektu planu miejscowego teren leśny oznaczony symbolem 1.ZL przewidywany był dla zabudowy usługowej – usług turystyki i rekreacji; jednakże ze względu na brak zgody Ministra Środowiska odnośnie zmiany przeznaczenia tego terenu na cele nierolnicze odstąpiono od ustalenia nieleśnego przeznaczenia w tym miejscu.

Zbiorowiska nieleśne odgrywają duża rolę przestrzenną, chociaż nie są zbyt zróżnicowane i interesujące. Większość z nich bowiem stanowi zieleń kulturowa, wykreowana przez człowieka, jak ogrody i skwery. Towarzysząca im roślinność ruderalna także nie jest szczególnie bogata, ze względu na małe urozmaicenie siedlisk, a przede wszystkim brak wód powierzchniowych. W rejonach zwartej zabudowy ogrody przydomowe tworzą większe kompleksy, jak np. wzdłuż odcinków ul. Gdańskiej. W ich obrębie widoczne jest bardzo duże zróżnicowanie zieleni, zarówno pod względem składu gatunkowego, fizjonomii, jak też aktualnego zadbania oraz wartości przyrodniczej. Roślinność ruderalna zajmuje rozległe tereny, stanowiąc element współtworzący lub tworzący runo najbardziej zantropizowanych zbiorowisk semileśnych. Tereny większości ośrodków wczasowych, zgrupowań domków oraz pól kempingowych, zlokalizowanych w zadrzewieniach, posiadają takie runo.

W obszarze planu nie występują tereny rolnicze.

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 znajdują się następujące elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych:

1)obszar zabytkowy wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa – zabytkowy układ ruralistyczny Krynicy Morskiej wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa pod nr 1301 oraz strefa ochrony archeologicznej w/w układu;

2)obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa - budynek zabytkowej willi przy ul. Młodzieży 2 wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa pod nr 1460;

3)obiekty zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków – budynki (osiem obiektów),

4)strefa ochrony archeologicznej.

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 nie dopuszczono lokalizacji budynków w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. 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.

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.

Odnośnie wymagań dotyczących osób niepełnosprawnych ustalono zasady parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe: *„w ramach wskazanych w planie ilości miejsc postojowych w terenach o symbolach U, Ut, Uo, Uz i usług lokalizowanych w terenach MU a także w pasach drogowych ulic publicznych należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z przepisów odrębnych”.*

2.6.**Walory ekonomiczne przestrzeni**

Aktualne walory ekonomiczne przestrzeni są wysokie, gdyż grunty położone są w większości w centrum miasta oraz w rejonach atrakcyjnych dla rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej miasta Krynica Morska.

Plan miejscowy ustala przeznaczenie terenu umożliwiające wprowadzenie nowej zabudowy w tereny nie przeznaczone dotychczas na funkcje inwestycyjne oraz umożliwia 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 zarówno grunty należące do podmiotów prywatnych (osób fizycznych i instytucji prawnych), jednostek samorządu terytorialnego oraz Skarbu Państwa.

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 §13 do 46 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.:

·we wrześniu 2015 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 – 08.10.2015 r.; w wyznaczonym terminie wpłynęło siedem wniosków od podmiotów prywatnych i osób prawnych, które Burmistrz rozstrzygnął sporządzając projekt planu

·projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 25.09.2017 r. do 23.10.2017 r. w siedzibie Urzędu Miasta Krynica Morska, ul. Górników 15, 82 - 120 Krynica Morska od poniedziałku do piątku, w godz. od 10^{00} do 14^{00}, 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 19.10.2017 r. w siedzibie Urzędu Miasta Krynica Morska, ul. Górników 15, 82 - 120 Krynica Morska, na sali narad o godz. 11^{00}, w dyskusji zabrano głosy dotyczące 12-tu zagadnień związanych z projektami dwóch planów miejscowych.

·w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia 08.11.2017 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 11 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, z zakresu sportu i rekreacji, 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 miejscowy wyznacza tereny nowej zabudowy, w szczególności usług. W większości 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.

Na potrzeby sporządzenia projektu planu miejscowego wykorzystano/sporządzono następujące opracowania dotyczące obszaru opracowania:

1.Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe,

2.Materiały do wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,

3.Prognoza oddziaływania na środowisko,

4.Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

w których analizowane były predyspozycje funkcjonalne i przestrzenne obszaru opracowania oraz oceniane różne aspekty oddziaływania inwestycji przewidywanych ustaleniami planu miejscowego.

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 §13 do 46 uchwały.

Podstawowym celem planu jest utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu – zabudowa usługowa, ze zmianą parametrów urbanistycznych i zasad kształtowania zabudowy oraz wprowadzenie możliwości zabudowy i zainwestowania w obrębie terenów nieprzeznaczonych dotychczas pod zabudowę. 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, głównie budynkami o funkcji usługowej – tak jak w dotychczasowym planie miejscowym dla tego terenu (nie jest to w większości nowy kierunek przekształceń terenu) oraz w związku z faktem, iż przedmiotowy plan miejscowy stanowi jedynie fragmenty obszaru miasta, nie występują przesłanki do szczegółowych analiz odnoszących się sytuowania nowej zabudowy. Nowa zabudowa planowana w obszarze opracowania to powiększenie obszaru szkoły dla potrzeb lokalizacji obiektów sportowych i widowiskowych, a także zabudowa z zakresu rekreacji i turystyki, która występuje w sąsiedztwie istniejącej już zabudowy i w związku z tym nie stanowi nowego kierunku rozwojowego miasta.

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 nie dokonywał w bieżącej kadencji samorządowej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Ostatnia dokonywana analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy miała miejsce na początku 2011. Ze względu na odległy czas sporządzania tego dokumentu nie dotyczyła ona w większości problemów rozstrzyganych ustaleniami opracowanego planu miejscowego.

Rada Miejska w Krynicy Morskiej nie podejmowała dotychczas uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miejskiej Krynica Morska, ani 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 przez Gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej.

·Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego nie spowoduje konieczności poniesienia kosztów urządzenia terenów komunikacji publicznej.

·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 może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej i z podatku od czynności cywilnoprawnych.

·Uchwalenie zmiany planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych.

·Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego może skutkować możliwością naliczenia opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości.

·Uchwalenie zmiany planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.

·Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego będzie wiązała się z koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych oraz kosztów wycen nieruchomości.

Analizy i prognozy wykazały, iż w okresie 5 lat (okres prognozowany) należy spodziewać się przychodów, w szczególności ze sprzedaży nieruchomości oraz wzrostu wysokości podatków od nieruchomości, które znacząco przewyższają wydatki ze strony gminy wynikając z dokonanej zmiany planu miejscowego.

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 (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) 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,

-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,

-sporządził prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu,

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

-uzyskał wymagane zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,

-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 w terminie do dnia 08.11.2017 r., w terminie tym wniesiono 11wag,

-przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego

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.