Projekt

z dnia 14 czerwca 2018 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ W KRYNICY MORSKIEJ
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. 2018 r. poz. 994 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. 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 XIV/146/16 RADY MIEJSKIEJ W KRYNICY MORSKIEJ z dnia 21 stycznia 2016 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 wKrynicy 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 **49,85 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 §37 oraz tereny stanowiące tereny komunikacyjne – od §38 do §41.

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 opracowania planu;

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,

b) Ut – tereny zabudowy usługowej z zakresu usług turystyki i rekreacji,

c) Uz – tereny zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia

d) MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

e) ZP – teren zieleni urządzonej,

f) ZL – tereny leśne,

g) KDD - teren komunikacji, droga publiczna dojazdowa,

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

i) KDW – tereny dróg wewnętrznych

j) KDP – tereny parkingów.

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) pas ochronny brzegu morskiego;

4) granica obszaru zabytkowego układu ruralistycznego Krynicy Morskiej wpisanego do rejestru zabytków oraz strefa ochrony archeologicznej w/w układu;

5) obiekty zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków;

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

8) **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);.

9) **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;

10) **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;

11) **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;

12) **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 25m2 i wysokości do 3,5m,

   b) pozostałe obiekty sezonowe, w szczególności o funkcji handlowej i gastronomicznej, o wielkości powierzchni zabudowy do 50m2, 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) układ ruralistyczny Krynicy Morskiej wpisany do rejestru zabytków oraz strefa ochrony archeologicznej w/w układu;

2) budynki figurujące w gminnej ewidencji zabytków;

3) zabytek archeologiczny;

4) szczegółowy opis elementów chronionych oraz zasady ich ochrony określono w ustaleniach §6 „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

2. W obszarze planu nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej, wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miejskiej Krynica Morska.

3. Nowe zagospodarowanie i zabudowa terenu objętego planem powinno przede wszystkim spełnić wymagania charakteryzujące zabudowę miasta o nadmorskim położeniu, gdzie dominującą funkcję zabudowy stanowi funkcja usługowa z zakresu obsługi rekreacji i turystyki. Plan wskazuje na możliwość lokalizacji zabudowy o wyspecjalizowanym przeznaczeniu, wspierającej kształtowanie tych funkcji miasta, w nawiązaniu do form historycznych występujących w Krynicy Morskiej, tj.: kurortu i dawnej osady rybackiej. Szczegółowe zasady dotyczące przeznaczenia terenów oraz parametrów zabudowy zostały określone w ustaleniach szczegółowych planu.

4. Podstawowe założenia kompozycji obszaru planu są następujące:

1) ochrona elementów struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych;

2) 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 wszystkich elewacji obiektów z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, lite drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów; dopuszcza się stosowanie elementów ze szkła i stali, w szczególności dla zabudowy sezonowej;

2) dla zabudowy sezonowej lokalizowanych w przestrzeniach ogólnodostępnych (publicznych) ustala się dodatkowo zakaz stosowania wykończenia elewacji z materiałów tekstylnych, blaszanych, typu PCV i innych sztucznych;

3) kolorystykę pokrycia dachów, ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni, dla zabudowy sezonowej ustala się dodatkowo zakaz stosowania pokrycia dachu blachą, z wyjątkiem blachodachówki w kształcie tzw. „esówki”, preferowane materiały pokrycia dachu zabudowy sezonowej to dachówka, papa, ewentualnie gont bitumiczny.

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

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu określonym w niniejszym planie ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla 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 turystyki i rekreacji oznaczonych symbolem Ut jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
   3) dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZP jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych (dopuszczalny poziom hałasu nie obowiązuje w porze nocy);
   4) pozostałe tereny, nie wymienione w punktach 1)-3), 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 adekwatnie do ilości usuniętych po realizacji inwestycji; 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 oraz dóbr kultury współczesnej

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) obiekty zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków - budynki:
      a) dawny hotel Reimer, przy ul. Gdańskiej 79,
      b) budynek mieszkalny przy ul. Morskiej 2,
      c) dom letni, przy ul. Morskiej 4,

d) dom letni, przy ul. Przyjaźni 4,

e) pensjonat przy ul. Teleekspresu 15;

3) 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 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 2 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;

g) w przypadku rozbiórki (w sytuacji utraty wartości historycznych i katastrofalnego stanu zachowania – potwierdzonego ekspertyzą, po uprzedniej inwentaryzacji oraz analizie stanu zachowania), dopuszcza się odbudowę obiektu ewidencyjnego w historycznej lokalizacji, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz należy dostosować gabaryty, proporcje rzutu, rodzaj użytych materiałów w celu umożliwienia odtworzenia obiektów (na podstawie przekazów ikonograficznych)

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 zlokalizowany jest obszar zabytkowy układu ruralistycznego Krynicy Morskiej oraz strefa ochrony archeologicznej w/w układu wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Elblągu z dnia 25.01.1990r. pod nr 1301 (dawny nr 136/90); granice układu ruralistycznego zgodne z decyzją zmieniającą granice nr DOZ-BS/EJ-500-Krynica Morska-12/06/08 z dnia 09.07.2009r.:

   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 szczególności:

      a) preferowana jest zabudowa wolnostojąca,

      b) 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 1m2 związanych z działalnością prowadzoną w obrębie nieruchomości;

   8) 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;

   9) 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;

   10) 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;

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

2. Cały obszar planu jest położony na terenie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana", gdzie obowiązują zasady zagospodarowania określone w Uchwale Nr 148/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Mierzenia Wiślana" wraz ze zmianą Uchwałą Nr 261/XXXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016r w sprawie Parku Krajobrazowego „Mierzenia Wiślana".

3. Cały obszar planu jest położony w obszarze Natura 2000 „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana” – specjalny obszar ochrony siedlisk PLH 280007, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
4. Część obszaru planu: tereny 14.MU, 03.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.
5. Cały obszar planu znajduje się w granicach pasa nadbrzeżnego, 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.
6. Część obszaru planu, tj. części terenów oznaczonych symbolami: 19.U, 22.U, 24.U, 25.U, 28.U oraz 06.KDD są położone w obszarze zagrożenia powodziowego prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi raz na 500 lat, zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne Prawa wodnego.

§ 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. Ustala się nakaz scalenia nieruchomości przed zainwestowaniem w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 4.U/Ut,.
2. Zakaz dalszych podziałów nieruchomości obowiązuje w obrębie terenów: 4.U/Ut, 9.U/Ut, 13.Ut, 21.U, 23.U, 24.U, 26.U.
3. Dla pozostałych terenów dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, obowiązują zasady określone w ustaleniach szczegółowych, a jeśli nie określono zasad w ustaleniach szczegółowych ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
   1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m;
   2) minimalna powierzchnia działki budowlanej 800m^2;
   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. Za zgodne z ustaleniami planu uznaje się nieruchomości istniejące w dniu uchwalenia planu o parametrach innych niż wymienione w ust 3 niniejszego paragrafu lub określone w ustaleniach szczegółowych – kartach terenów.
6. Podziały nieruchomości położonych w obrębie układu ruralistycznego Krynicy Morskiej oraz strefy ochrony archeologicznej w/w układu wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1301 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 dopuszcza się oraz w obrębie posesji obiektów zabytkowych 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 (droga poza obszarem opracowania planu) oraz drogi gminne.
2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z istniejących dróg publicznych (KDD) oraz publicznych ciągów pieszo-jednych (KDX), także publicznych dróg i ciągów pieszo-jezdnych zlokalizowanych poza obszarem planu, z wyjątkiem drogi wojewódzkiej nr 501 – ul. Gdańska; dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na działki budowlane.
3. Zakaz tworzenia nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 501 – ul. Gdańska, relacji Gdańsk-Krynica Morska (droga poza obszarem opracowania planu).
4. 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):
      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) w ramach wskazanych powyżej ilości miejsc postojowych w terenach o symbolach U, Ut 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;
   4) pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi nie wymagają określenia minimalnych wskaźników miejsc postojowych.
5. Do powierzchni usług, dla których ustalono w ust. 4 minimalne wskaźniki miejsc postojowych nie wlicza się zabudowy sezonowej.
6. Wymagane ustaleniami ust. 4 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 ogólne zawarte w §4 „Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych" oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.
3. Ustala się termin wznoszenia i użytkowania zabudowy sezonowej na czas nie dłuższy niż 5 lat, z wyjątkiem 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 terenu: 10.Ut*;*

2) 10% - dla terenów: 11.Ut, 13.Ut, 18.U, 27.U;

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. 28,03 ha i 2.ZL o powierzchni ok. 3,56 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) dopuszcza się sytuowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako obiekty podziemne;
   3) 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 – usług rekreacji i wypoczynku: 3.Ut o powierzchni ok. 1,43 ha, 10.Ut o powierzchni ok. 1,60 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) lokalizacja zabudowy sezonowej,

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%; 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:

a) dla terenu 3.Ut w odległości 15m od granicy terenu z ul. Bałtycką,

b) dla terenu 10.Ut w odległości 10m od granicy terenu z ul. Przyjaźni oraz 6m od granicy terenu z ul. Sienkiewicza,

5) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej 5000m^2, przy czym dopuszcza się podział terenu:

a) 3.Ut na maksymalnie dwie działki budowlane związane z lokalizacją zabudowy usługowej,

b) 10.Ut na maksymalnie dwie działki budowlane związanych z lokalizacją zabudowy usługowej.

6) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch obiektów sezonowych w obrębie jednej działki budowlanej; 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.

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 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) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dachy płaskie lub dachy spadowe - jedno lub dwuspadowe; 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) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują zasady określone w §4. ust. 5 uchwały.

§ 15.

Karta terenu zabudowy usługowej: 4.U,Ut o powierzchni ok. 4,53 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 handlu, gastronomii, kultury, administracji, rzemiosła, z wyjątkiem usług obsługi pojazdów (lakiernictwo, blacharstwo, stacje paliw, itp.),

b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu obsługi rekreacji i ruchu turystycznego, wypoczynku, usług zdrowia,

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) 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 50% powierzchni terenu;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,3,

b) maksymalna: 1,2;

4) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch obiektów sezonowych w obrębie jednej działki budowlanej; 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;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu w odległości 15m od granicy terenu z ul. Bałtycką, 6m od granicy terenu bulwarem nadmorskim, 7m od granicy terenu z ul. Żeromskiego, 6m od granicy terenu z ul. Morską oraz 5m od historycznego ciągu pieszego;

6) zakaz lokalizacji ogrodzenia od północnej strony terenu, od strony publicznego bulwar u nadmorskiego;

7) zakaz dalszych podziałów na działki budowlane związane z lokalizacją zabudowy usługowej.

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 zróżnicowana, wzrastająca kaskadowo od 7m na północy do maksymalnie 12,0m, dopuszcza się zastosowanie dla części budynku wysokości nie więcej niż 18m na powierzchni budynku nie przekraczającej 20% głównej bryły budynku, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych, ale także jako dominanta przestrzenna,

b) dominantę przestrzenną lokalizować w północno-wschodniej części terenu

c) forma zabudowy w postaci rozczłonkowanej bryły budynku,

d) zabudowę dostosować do ukształtowania terenu i wkomponować w istniejący cenny drzewostan,

e) szerokość elewacji frontowej nie więcej niż 35m,

f) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dachy spadowe - jedno lub dwuspadowe; 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: dachy płaskie lub dachy spadowe;

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

§ 16.

Karta terenu zabudowy usługowej: 5.Ut o powierzchni ok. 1,44 ha, 7.Ut o powierzchni ok. 0,95 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) lokalizacja zabudowy sezonowej,

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%; do powierzchni zabudowy nie włącza się powierzchni zabudowy sezonowej;

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

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 1,2;

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

a) dla terenu 5.Ut w odległości 8m od granicy terenu z ul. Teleexpresu, 6m od granicy terenu z ul. Morską oraz 6m od granicy terenu z ul. Żeromskiego,

b) dla terenu 7.Ut w odległości 6m od granicy terenu z ul. Morską oraz 10 i 5m od granicy terenu z ul. Żeromskiego.

5) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej 3000m^2;

6) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch obiektów sezonowych w obrębie jednej działki budowlanej; 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) 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 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 płaskie lub jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,

c) maksymalna szerokość elewacji frontowej w terenie 5.Ut – 30m;

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;

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 płaskich lub jedno lub dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;

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

§ 17.

Karta terenu zabudowy usługowej: 6.Ut o powierzchni ok. 0,50 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) lokalizacja zabudowy sezonowej,

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%; do powierzchni zabudowy nie włącza się powierzchni zabudowy sezonowej;

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

3) intensywność zabudowy:

c) minimalna: 0,1,

d) maksymalna: 1,2;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu w odległości 6m od granicy terenu z ul. Morską i ul. Teleexpresu;

5) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch obiektów sezonowych w obrębie jednej działki budowlanej; 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) 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 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.

   6)

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

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

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

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

§ 18.

Karta terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej: 8.MU o powierzchni ok. 0,16 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, z wyjątkiem usług obsługi pojazdów (lakiernictwo, blacharstwo, stacje paliw, itp.),
      c) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej,
      d) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej - gospodarczych i garażowych,
      e) lokalizacja zabudowy sezonowej,
      f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
      g) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
   1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 25%; do powierzchni zabudowy nie włącza się powierzchni zabudowy sezonowej;
   2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 45% powierzchni działki budowlanej;
   3) intensywność zabudowy:
      a) minimalna: 0,1,
      b) maksymalna: 0,9;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu, wyznaczają je elewacje frontowe istniejących budynków zabytkowych;
   5) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego obiektu sezonowego w obrębie jednej działki budowlanej;
   6) budynki główne, o podstawowej funkcji terenu lokalizować w części frontowej nieruchomości, zabudowę towarzyszącą lokalizować w głębi działki budowlanej;
   7) 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.
4. 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 znajdują się obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków (obiekty zaznaczono na rysunku planu) obowiązują zasady 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) tereny znajdują się w granicach pasa nadbrzeżnego wybrzeża morskiego – pasa ochronnego, obowiązują zasady zagospodarowania określone w §7. Uchwały.

5. 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) szerokość elewacji frontowej nie większa niż 15m,

d) 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) zasady przebudowy i rozbudowy istniejących budynków określono w §6. Uchwały;

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

§ 19.

Karta terenu zabudowy usługowej: 9.U,Ut o powierzchni ok. 0,53 ha

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, kultury, administracji, rzemiosła, z wyjątkiem usług obsługi pojazdów (lakiernictwo, blacharstwo, stacje paliw, itp.),

b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu obsługi rekreacji i ruchu turystycznego, wypoczynku, usług zdrowia,

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) 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: 0,0,

b) maksymalna: 1,2;

4) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch obiektów sezonowych w obrębie jednej działki budowlanej; 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;

5) usytuowanie zabudowy:

a) usytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy w odległości 6m od granicy terenu z ul. Morską,

b) budynki główne, o podstawowej funkcji terenu lokalizować od strony ul. Morskiej, zabudowę towarzyszącą lokalizować w głębi działki budowlanej;

6) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 20m, dopuszcza się łączenie budynków łącznikiem lokalizowanym wgłębi działki;

7) zakaz dalszych podziałów na działki budowlane związane z lokalizacją zabudowy usługowej;

8) dojazd do nieruchomości od strony ul. Żeromskiego.

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) szerokość elewacji frontowej: nie więcej niż 20m,

c) ewentualny łącznik pomiędzy budynkami o wysokości maksymalnie 1 kondygnacji i szerokości jednej osi okiennej lub drzwiowej, nie więcej niż 2m; łącznik realizować z materiałów transparentnych, np. szkło,

d) geometria dachu: 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;

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

§ 20.

Karta terenu zabudowy usługowej: 11.Ut o powierzchni ok. 0,85 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) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

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

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50%;

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

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,6,

b) maksymalna: 2,5;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu w odległości 6m od granicy terenu z ul. Sienkiewicza oraz od granicy terenu z ul. Przyjaźni wzdłuż elewacji frontowej istniejących w dniu uchwalenia planu budynków i w odległości 6m:

5) 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 18m, nie wyżej niż wysokość istniejących w dniu uchwalenia planu budynków – zakaz nadbudowy;

b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20° 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) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynku i geometrii dachu jak w stanie istniejącym;

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

§ 21.

Karta terenu zabudowy usługowej: 12.Ut o powierzchni ok. 0,87 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) lokalizacja zabudowy sezonowej,

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%; do powierzchni zabudowy nie włącza się powierzchni zabudowy sezonowej;

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

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,2,

b) maksymalna: 0,9;

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

5) dopuszcza się podział terenu na maksymalnie dwie działki budowalne związane z zabudową usługową;

6) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch obiektów sezonowych w obrębie jednej działki budowlanej; 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) 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 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) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu ustala się:

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

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

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

§ 22.

Karta terenu zabudowy usługowej: 13.Ut o powierzchni ok. 0,38 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) lokalizacja zabudowy sezonowej,

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%; do powierzchni zabudowy nie włącza się powierzchni zabudowy sezonowej;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% powierzchni terenu; powierzchnia biologicznie czynna powinna być kształtowana w oparciu o istniejącą zieleń;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,2,

b) maksymalna: 1,6;

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

5) zakaz dalszego podziału terenu działki budowalne związane z zabudową usługową;

6) w terenie zadrzewionym planowane zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać uwarunkowania przyrodnicze, nowe obiekty budowlane powinny być wkomponowane w istniejący drzewostan; tereny porośnięte drzewami powinny nadal pełnić funkcje lasu;

7) zieleń kształtować w oparciu o rodzime gatunki roślin;

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

9) 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; należy objąć ochroną wszystkie lasy i tereny o leśnym charakterze;

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

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

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

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

§ 23.

Karta terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej: 14.MU o powierzchni ok. 0,91 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, z wyjątkiem usług obsługi pojazdów (lakiernictwo, blacharstwo, stacje paliw, itp.),

c) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej,

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

e) lokalizacja zabudowy sezonowej,

f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

g) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe 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 działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 1,0;

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

5) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch obiektów sezonowych w obrębie jednej działki budowlanej; 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) budynki główne, o podstawowej funkcji terenu lokalizować w części frontowej nieruchomości, zabudowę towarzyszącą lokalizować w głębi działki budowlanej;

7) 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 znajduje się obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków (obiekty zaznaczono na rysunku planu) obowiązują zasady 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 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 10m,

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

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

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

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

§ 24.

Karta terenu zabudowy usługowej: 15.Uz/Ut o powierzchni ok. 0,09 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) 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 15.Uz/Ut 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) 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.

§ 25.

Karta terenów zabudowy usługowej: 16.U o powierzchni ok. 0,08 ha, 17.U o powierzchni ok. 0,13 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, z wyjątkiem usług obsługi pojazdów (lakiernictwo, blacharstwo, stacje paliw, itp.),

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) 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%; do powierzchni zabudowy nie włącza się powierzchni zabudowy sezonowej;

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

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,2,

b) maksymalna: 1,5;

4) nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu, od strony ul. Gdańskiej i ul. Spacerowej;

5) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch obiektów sezonowych w obrębie jednej działki budowlanej; 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 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 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) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu ustala się:

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

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

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

§ 26.

Karta terenu zabudowy usługowej: 18.U o powierzchni ok. 0.63 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, z wyjątkiem usług obsługi pojazdów (lakiernictwo, blacharstwo, stacje paliw, itp.),

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, z wyjątkiem nieruchomości związanej z obiektem zabytkowym figurującym w gminnej ewidencji zabytków,

d) lokalizacja zabudowy sezonowej,

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 50%; do powierzchni zabudowy nie włącza się powierzchni zabudowy sezonowej;

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

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,3,

b) maksymalna: 1,5;

4) obowiązującą linię zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu, od strony ul. Spacerowej oraz wokół obiektu zabytkowego figurującego w gminnej ewidencji zabytków;

5) nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu, od strony ul. Nowej w odległości 3m. od linii rozgraniczającej terenu;

6) dopuszcza się lokalizacje maksymalnie jednego obiektu sezonowego w obrębie jednej działki budowlanej;

7) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w przestrzeni pomiędzy elewacją budynku zabytkowego - obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków, a linią rozgraniczającą drogi oznaczonej symbolem - 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 (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 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) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu ustala się:

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

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

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

§ 27.

Karta terenu zabudowy usługowej: 19.U o powierzchni ok. 0,21 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, z wyjątkiem usług obsługi pojazdów (lakiernictwo, blacharstwo, stacje paliw, itp.),

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 urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

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

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 25%; do powierzchni zabudowy nie włącza się powierzchni zabudowy sezonowej;

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

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 0,9;

4) obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu,

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

6) zakaz lokalizacji ogrodzenia terenu;

7) 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) część terenu jest położona w obszarze zagrożenia powodziowego prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi raz na 500 lat 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;

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

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

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

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

§ 28.

Karta terenu zieleni urządzonej: 20.ZP o powierzchni ok. 0,10 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) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
      d) 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) 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:
   1) obowiązuje wymóg ujednolicenia stylowego obiektów w obrębie terenu.

§ 29.

Karta terenów zabudowy usługowej: 21.U o powierzchni ok. 0,14 ha, 24.U o powierzchni ok. 0,05 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, z wyjątkiem usług obsługi pojazdów (lakiernictwo, blacharstwo, stacje paliw, itp.),
      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) 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 60%; do powierzchni zabudowy nie włącza się powierzchni zabudowy sezonowej;

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

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,3,

b) maksymalna: 1,8;

4) nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu,

5) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu sezonowego w obrębie jednej działki budowlanej;

6) zakaz dalszych podziałów na działki budowlane, związane z lokalizacją zabudowy usługowej;

7) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działek budowlanych;

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) 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;

5) część terenu 24.U jest położona 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 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) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu ustala się:

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

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

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

§ 30.

Karta terenów zabudowy usługowej: 22.U o powierzchni ok. 0,17 ha, 28.U o powierzchni ok. 0,39 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, z wyjątkiem usług obsługi pojazdów (lakiernictwo, blacharstwo, stacje paliw, itp.),

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 urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

e) 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 30% powierzchni terenu;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,2,

b) maksymalna: 1,2;

4) obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu,

5) dopuszcza się lokalizacje maksymalnie dwóch obiektów sezonowych w obrębie jednej działki budowlanej; 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 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;

5) części terenów 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:

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;

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

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

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

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

§ 31.

Karta terenu zabudowy usługowej: 25.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, administracji, rzemiosła, z wyjątkiem usług obsługi pojazdów (lakiernictwo, blacharstwo, stacje paliw, itp.),

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 urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

e) 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 20% powierzchni terenu;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,2,

b) maksymalna: 1,7;

4) obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu,

5) dojście piesze do terenu od strony ciągu pieszego zlokalizowanego poza obszarem opracowania planu – dz. nr 430/10;

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

7) 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;

5) część terenu jest położona 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 budynków usługowych:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 13m, dopuszcza się zastosowanie dla części budynku, w południowo-zachodniej części terenu, akcentu architektonicznego o wielkości nie przekraczającej 15% powierzchni rzutu głównej bryły budynku; wysokość akcentu dostosować do formy budynku oraz kształtować w nawiązaniu do historycznej zabudowy miasta – 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 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) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu ustala się:

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

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

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

§ 32.

Karta terenów zabudowy usługowej: 23.U o powierzchni ok. 0,09 ha, 26.U o powierzchni ok. 0,17 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, z wyjątkiem usług obsługi pojazdów (lakiernictwo, blacharstwo, stacje paliw, itp.),

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 urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

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

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 60%; do powierzchni zabudowy nie włącza się powierzchni zabudowy sezonowej;

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

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,3,

b) maksymalna: 2,0;

4) obowiązującą linię zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu,

5) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu sezonowego w obrębie jednej działki budowlanej;

6) zakaz dalszych podziałów na działki budowlane, związane z lokalizacją zabudowy usługowej;

7) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działek budowlanych;

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 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;

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

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

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

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

§ 33.

Karta terenów zabudowy usługowej: 27.U o powierzchni ok. 0,02 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, z wyjątkiem usług obsługi pojazdów (lakiernictwo, blacharstwo, stacje paliw, itp.),

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 urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

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

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – dopuszcza się 100%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 5% powierzchni terenu;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,5,

b) maksymalna: 3,5;

4) zakaz dalszych podziałów na działki budowlane, związane z lokalizacją zabudowy usługowej;

5) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działek budowlanych.

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

1) teren położony jest w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego Krynicy Morskie, 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 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;

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

§ 34.

Karta terenu zabudowy usługowej: 29.U o powierzchni ok. 0,24 ha

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

2) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

3) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji i ruchu turystycznego, wypoczynku, kultury, administracji, rzemiosła, z wyjątkiem usług obsługi pojazdów (lakiernictwo, blacharstwo, stacje paliw, itp.),

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) 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%; do powierzchni zabudowy nie włącza się powierzchni zabudowy sezonowej;

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

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,2,

b) maksymalna: 1,2;

4) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu sezonowego w obrębie jednej działki budowlanej;

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) 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 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°;

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

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

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

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

§ 35.

Karta terenów zabudowy usługowej: 30.U o powierzchni ok. 0,35 ha, 31.U o powierzchni ok. 0,21 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, z wyjątkiem usług obsługi pojazdów (lakiernictwo, blacharstwo, stacje paliw, itp.),

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) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

f) 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 30% powierzchni terenu;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,15,

b) maksymalna: 1,0;

4) obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu,

5) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch obiektów sezonowych w obrębie jednej działki budowlanej; 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 zachowanie dotychczasowych wskaźników zagospodarowania terenu, jako zgodnych z planem.

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

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

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

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

§ 36.

Karta terenu zabudowy usługowej: 32.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, z wyjątkiem usług obsługi pojazdów (lakiernictwo, blacharstwo, stacje paliw, itp.),

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) 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 50%; do powierzchni zabudowy nie włącza się powierzchni zabudowy sezonowej;

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

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,2,

b) maksymalna: 1,5;

4) obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu,

5) dopuszcza się lokalizacje maksymalnie dwóch obiektów sezonowych w obrębie jednej działki budowlanej; 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 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 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, z wyjątkiem zabudowy na posesji przy ul. Portowej 2 gdzie ustala się 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) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu ustala się:

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

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

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

§ 37.

Karta terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej: 33.MU o powierzchni ok. 0,05 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, z wyjątkiem usług obsługi pojazdów (lakiernictwo, blacharstwo, stacje paliw, itp.),
      c) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej,
      d) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej - gospodarczych i garażowych,
      e) lokalizacja zabudowy sezonowej,
      f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
      g) dojścia i dojazdy oraz miejsca 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 30% powierzchni działki budowlanej;
   3) intensywność zabudowy:
      a) minimalna: 0,2,
      b) maksymalna: 1,5;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu;
   5) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego obiektu sezonowego w obrębie jednej działki budowlanej;
   6) budynki główne, o podstawowej funkcji terenu lokalizować w części frontowej nieruchomości, zabudowę towarzyszącą lokalizować w głębi działki budowlanej;
   7) 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 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°;

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

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

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

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

§ 38.

Karta terenów komunikacyjnych - dróg publicznych: 06.KDD.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna, 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;

4) teren 06.KDD 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. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych 4m;

2) geometria dachu i gabaryty obiektów wiat przystankowych dowolna;

§ 39.

Karta terenów komunikacyjnych publicznych ciągów pieszo-jezdnych: 02.KDX, 03.KDX, 05.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;

4) tereny: 03.KDX i 05.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;

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

§ 40.

Karta terenów komunikacyjnych dróg wewnętrznych: 04.KDW.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna;

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 drogi, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych i rowerowych;

3) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń;

4) teren 04.KDW 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. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

§ 41.

Karta terenów komunikacyjnych, parkingów: 01.KDP

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – parking ogólnodostępny;

2) sposoby zagospodarowania:

a) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

1) teren ogólnodostępny;

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 42.

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

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

§ 43.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Teresa Pawłowska

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU GEODEZYJNEGO KRYNICA MORSKA

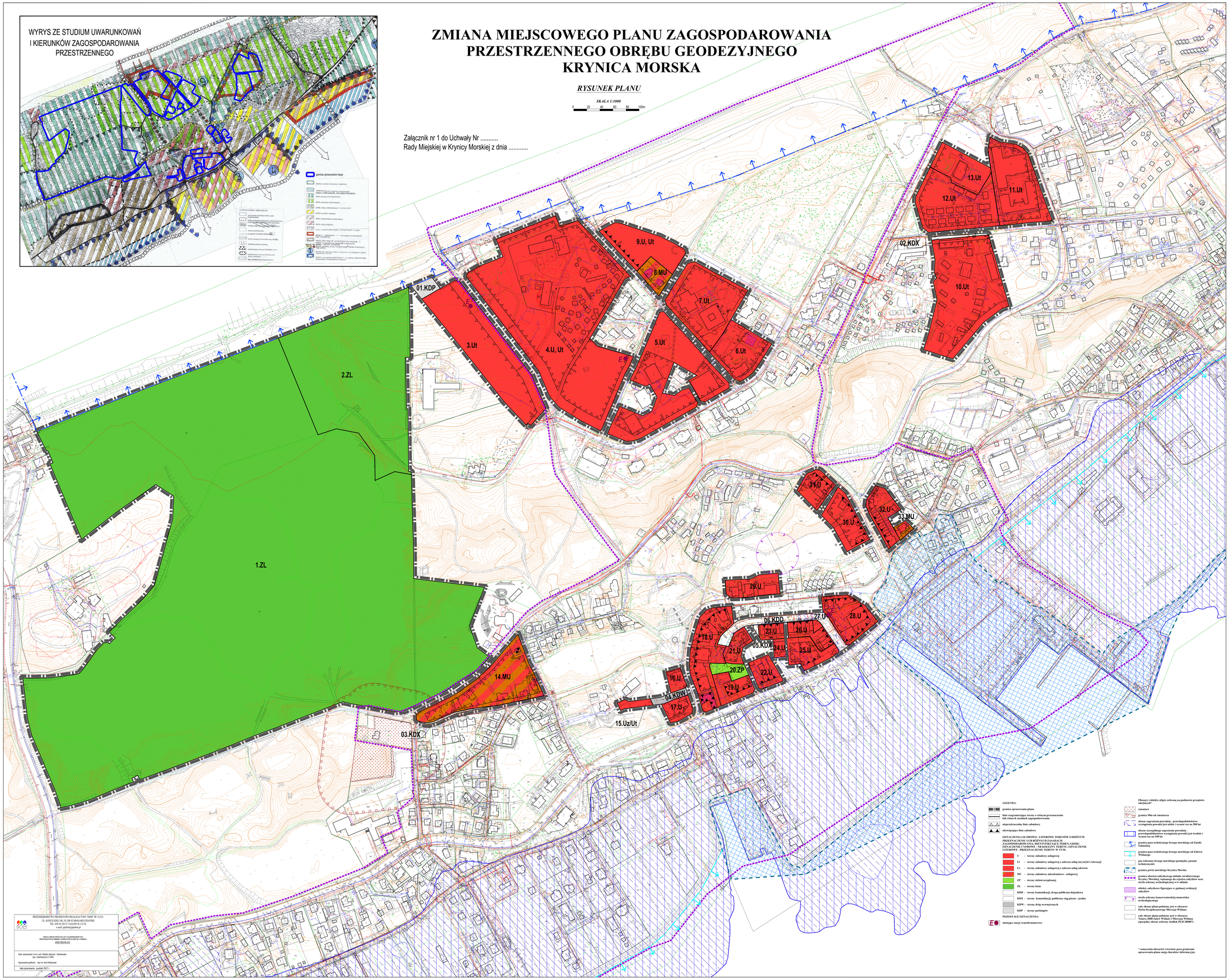
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0 20 40 60 80 100m

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

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



LEGENDA:

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

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

- **U** - **tereny zabudowy usługowej**
- **Ut** - **tereny zabudowy usługowej z zakresu usług turystyki i rekreacji**
- **Uz** - **tereny zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia**
- **MU** - **tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej**
- ***ZP*** - **tereny zieleni urządzonej**
- ***ZL*** - **tereny lasów**
- **KDD - tereny komunikacji, droga publiczna dojazdowa**
- **KDX - tereny komunikacji, publiczny ciąg pieszo - jezdny**
- **KDW - tereny dróg wewnętrznych**
- **KDP - tereny parkingów**

POZOSTAŁE OZNACZENIA:

- **istniejące stacje transformatorowe**

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 Kryniey Morskiej, wpisanego do rejestru zabytków oraz strefa ochrony archeologicznej w/w układu**
- **obiekty zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków**
- **strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego**
- **cały obszar planu położony jest w obszarze Parku Krajobrazowego Mierzeja 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 plana mają charakter informacyjny**

PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO-REALIZACYJNE "DOM" SP. Z O.O.
UL. KOŚCIUSZKI 34/1, 83-200 STAROGARD GDAŃSKI
TEL. 058 56 28 57, FAX.058 56 14 78,
e-mail: pprdom@pprdom.pl

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU GEODEZYJNEGO KRYNICA MORSKA

RYSUNEK PLANU

Autor opracowania: dr inż. arch. Barbara Jaszczuk - Skiżmowska
(upr. urbanistyczne nr 1340)

Opracowanie graficzne: mgr inż. Kamil Nałęsowski

data opracowania: grudzień 2017 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały

Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej

z dnia.....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,

rozstrzyga 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 5 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	uwagi
1	2	3	4	5	6	
3.	03.11.2017	Oktawiusz Wojciechowski zam. w Gdańsku	Dotyczy trzech zagadnień: 1.Zmiany wymogów minimalnej ilości miejsc postojowych, 2.Zmiany stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu do 0%, 3.Zmiany wskaźników i zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy oraz zasad obsługi komunikacyjnej dla terenu oznaczonego symbolem 25.U	430/23, 430/24, 430/25	1.par 10 Uchwały 2.par 12 Uchwały 3.teren oznaczony symbolem: 25.U, par 30 Uchwały	Nie uwzględniono uwagi w części zwiększenia powierzchni zabudowy, zapisów dotyczących zabudowy sezonowej oraz dopuszczenia dojścia do zabudowy od strony ul. Gdańskiej. Na skutek dokonanych uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków ograniczona została maksymalna intensywność zabudowy do 1,7 oraz powierzchnia akcentu architektonicznego do 15% rzutu budynku
4.	08.11.2017	Ewa Zamiara i Karolina Biernat, zam. w Krynicy Morskiej, reprezentujące Pensjonat „Victoria”	dotycząca zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Gdańskiej – przesunięcie o 4m w kierunku południowym	436/24, 716/6	teren oznaczony symbolem 17.U, par. 25 Uchwały	**-----**
5.	08.11.2017	Sławomir Kondej, zam. w Markach	Dotycząca zmiany przeznaczenia terenu z usługowego na mieszkaniowy	430/17	teren oznaczony symbolem 27.U, par. 32 Uchwały	-----

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Teresa Pawłowska

Załącznik Nr 3 do Uchwały

Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej

z dnia.....2018r.

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 roku, 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 1ustawy 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

Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Krynica Morska

1.**Wstęp**

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

Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje kilka 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 XIV/146/16 RADY MIEJSKIEJ W KRYNICY MORSKIEJ z dnia 21 stycznia 2016 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 dwa 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

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 41 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 41 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 nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Poza tym na rysunku planu przedstawiono zasięg obszaru z niskim prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi (raz na 500 lat).

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. Częściowo w ich zasięgu wprowadzone zostało zainwestowanie kubaturowe, a częściowo tereny te funkcjonują jak tereny leśne.

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.

Na wstępnym etapie opracowania projektu planu miejscowego teren leśny oznaczony symbolem 2.ZL przewidywany był dla zabudowy usługowej – usług turystyki i rekreacji; jednakże ze względu na negatywną opinię Regionalnego Dyrektora Lasów Państwowych odnośnie zmiany przeznaczenia tego terenu na cele nieleśne odstąpiono od ustalenia nieleśnego przeznaczenia w tym miejscu. Także fragmenty terenu leśnego w północno-zachodniej części opracowania planu miejscowego wskazywane były pierwotnie na poszerzenie istniejącego zainwestowania turystycznego, lecz podobnie jak powyższy teren nie uzyskały akceptacji organu ochrony gruntów leśnych na zmianę przeznaczenia. W związku z tym planowana zabudowa w obszarze planu dotyczy terenów już przeznaczonych wcześniej na cele nieleśne, a obszary leśne nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia leśnego na cele nieleśne.

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 - układ ruralistyczny Krynicy Morskiej oraz strefy ochrony archeologicznej w/w układu wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa pod nr 1301;

2)obiekty zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków – budynki (pięć obiektów),

3)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 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, 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 41 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.:

·W marcu 2016 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 – 01.04.2016 r.;

w wyznaczonym terminie wpłynęły dwa wnioski 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 5 uwag.

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

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

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

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

Plan 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 41 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 zabudowa z zakresu rekreacji i turystyki j, 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 spowoduje konieczność poniesienia kosztów urządzenia projektowanego terenu komunikacji - publicznego ciągu pieszego.

·Uchwalenie zmiany planu miejscowego 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

·Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie miało wpływu na podatek 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 wynikające 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,

-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 5 uwag,

-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.