

- a) teren znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- b) teren znajduje się na obszarze Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiśłana”, dla którego obowiązują przepisy prawa powszechnie obowiązującego i miejscowego w kompetencji Wojewody;
- c) teren znajduje się na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią – zgodnie z zapisami punktu 4.3.

**8. Zasady kształtowania systemów komunikacji:**

- a) dostępność drogowa – od ul. Wierzbowej i od ul. Gdańskiej poprzez istniejący zjazd; od ul. Gdańskiej poza istniejącym zjazdem jedynie dojścia piesze;
- b) wymagania parkingowe – zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 3 niniejszej uchwały.

**9. Zasady kształtowania infrastruktury:**

- a) Zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej.
- b) Odprowadzenie ścieków komunalnych – do miejskiej mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków.
- c) Odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych – powierzchniowo na tereny zieleni, poprzez retencjonowanie i rozsączanie w granicach własnej posesji, lub bezpośrednio do Zalewu Wiślanego poprzez kanały deszczowe uzbrojone w kłapy zwrotne i pompy do odwodnienia terenu w okresach podwyższonego poziomu wody w Zalewie Wiślanym.
- d) Elektryczność – z sieci elektroenergetycznej.
- e) Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych proekologicznych (nie emisyjnych lub nisko emisyjnych) źródeł ciepła; dopuszcza się dogrzewanie poprzez kominki opalane drewnem.
- f) Usuwanie odpadów – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.

**10. Stawka procentowa – 30%.**

**11. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu – nie ustala się.**

**§ 28 KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO KRYNICA MORSKA DLA CZĘŚCI POŁUDNIOWEJ MIASTA**

**1. Oznaczenie terenu: 20.MU**

**2. Powierzchnia: 2,97 ha**

**3. Przeznaczenie terenu:** Tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Istniejące użytkowanie terenu uznaje się za zgodne z planem.

**4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

**4.1. Warunki urbanistyczne:**

- a) wielkość działki – nie mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>; istniejące wielości działek uznaje się za zgodne z planem,
- b) powierzchnia zabudowy – do 25%;
- c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 50%;
- d) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu;
- e) mała architektura:
  - śmietniki - wbudowane lub wolno stojące, zadaszone o wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów;
  - dopuszcza się oświetlenie według indywidualnych uwarunkowań;
  - dopuszcza się ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m z wykluczeniem przęseł betonowych prefabrykowanych;
- f) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe i lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi:
  - na terenie dopuszczalnej lokalizacji zabudowy - dopuszcza się obiekty tymczasowe związane funkcjonalnie z zabudową istniejącą i zrealizowaną na podstawie ustaleń niniejszej uchwały;
  - na terenie objętym pozwoleniem na budowę – w zakresie odpowiednim do prowadzonych prac budowlanych;
- g) inne:
  - istniejące zagospodarowanie terenu odbiegające od warunków urbanistycznych ustalonych w punkcie 4.1. a)-c) uznaje się za zgodne z planem;

- poziom posadowienia parteru nie niżej niż na rzędnej +1,60 m n.p.m. i nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem projektowanego ukształtowania terenu – nie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych;
- zakazuje się lokalizacji reklam z wyjątkiem reklam na obiektach budowlanych, związanych z prowadzoną działalnością, w formie: napisów, plakatów i oświetlonych plansz o powierzchni jednostkowej nie większej niż 1 m<sup>2</sup> dostosowanej do uwarunkowań występujących na działce lub w jej sąsiedztwie.

#### 4.2. Zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
  - ilość kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe – do 3;
  - pionowy wymiar budynku – do 12 m;
- b) szerokość elewacji frontowej – nie większa niż 20 m;
- c) geometria dachu:
  - kąt nachylenia – od 30° do 45°;
  - kształt dachu – minimum dwuspadowy, symetryczny;
  - pokrycie – dowolne o naturalnym kolorze wypalanej gliny lub odcieni od szarości do grafitu;
- d) przekształcenia istniejącej zabudowy:
  - uznaje się istniejącą zabudowę, w tym zabudowę o parametrach przekraczających ustalone regulacje jako zgodną z planem;
  - ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w punkcie 4.2.a)-c) dotyczą również odbudowy, rozbudowy czy nadbudowy istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem zapisów punktu 6. dotyczących zabudowy historycznej;
  - w przypadku rozbudowy budynków o dachach płaskich dopuszcza się dachy płaskie w części dobudowanej; w przypadku nadbudowy - dachy zgodne z punktem 4.2. c);
  - dopuszcza się nadbudowę budynków o dachach płaskich o kondygnację poddasza użytkowego i wysokości wyższej niż w pkt. 4.2 a), bez realizacji ścianki kolankowej i o nachyleniu połaci dachowej od 30° do 35°;
- e) zasady kształtowania tymczasowych obiektów budowlanych:
  - w trakcie budowy na terenie objętym pozwoleniem na budowę- dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane o dowolnym gabarycie, formie, rodzaju konstrukcji i materiale;
  - związanych funkcjonalnie z zabudową istniejącą i zrealizowaną na podstawie ustaleń niniejszej uchwały - dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane o trwałej rozbieralnej konstrukcji dostosowanej do formy zabudowy, o powierzchni mierzonej po obrysie obiektu nie większej niż 50 m<sup>2</sup> i wysokości do 5 m;
- f) inne - w budynkach zlokalizowanych przy ul. Gdańskiej - fasady od strony ul. Gdańskiej.

#### 4.3. Zagrożenia i ograniczenia:

- a) obszar bezpośredniego zagrożenia powodziowego; dla robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, wymagane jest uzyskanie od właściwego terytorialnie organu zwolnienia z zakazów określonych w Prawie Wodnym;
- b) przez teren przebiegają rurociągi tłoczny i grawitacyjny kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się przełożenie rurociągu grawitacyjnego w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą;
- c) teren zagrożony zalaniem:
  - wskutek podniesienia się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.;
  - w wyniku spiętrzeń sztormowych do rzędnej + 2,20 m n.p.m.;
- d) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV.

#### 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) racjonalne wykorzystanie potencjału środowiska i kształtowanie równowagi ekologicznej;
- b) zakazuje się lokalizacji zakładów obsługi samochodów i stacji benzynowych oraz prowadzenia działalności powodujących przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidywanych dla funkcji turystyki i wypoczynku;
- c) nie dopuszcza się lokalizowania przedsięwzięć, które w wyniku zalania mogłyby spowodować zanieczyszczenie środowiska;
- d) do podsypania terenu wyklucza się stosowanie materiałów zagrażających zanieczyszczeniem środowiska.

- 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -**  
w oparciu o przepisy szczególne jak w pkt. 7.c) oraz:
- a) obiekty zabytkowe (nieruchomości budynkowe):
    - przy ul. Gdańskiej 42 – ochrona formy bryły budynku, kształtu i materiału dachu, detali drewnianych szczytów;
    - przy ul. Topolowej 6 – ochrona formy bryły korpusu głównego budynku, kształtu i materiału pokrycia dachu, werandy.
  - b) w obiektach zabytkowych (budynkach) objętych ochroną konserwatorską na podstawie niniejszego planu, dopuszcza się w ograniczonym zakresie dobudowy nawiązujące charakterem, w tym geometrią i pokryciem dachu, do budynku chronionego, z zachowaniem czytelności i zdecydowanej dominacji obiektu zabytkowego.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
- a) teren znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
  - b) teren znajduje się na obszarze Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”, dla którego obowiązują przepisy prawa powszechnie obowiązującego i miejscowego w kompetencji Wojewody;
  - c) fragment terenu znajduje się w granicach zabytkowego układu ruralistycznego wpisanego pod nr 1301 do rejestru zabytków woj. pomorskiego i na tej podstawie objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
  - d) teren znajduje się na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią – zgodnie z zapisami punktu 4.3.
- 8. Zasady kształtowania systemów komunikacji:**
- a) dostępność drogowa – od ul. Wierzbowej, Topolowej, Orzechowej i Rybackiej; istniejące zjazdy z ul. Gdańskiej uznaje się za zgodne z planem;
  - b) wymagania parkingowe – zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 3 niniejszej uchwały.
- 9. Zasady kształtowania infrastruktury:**
- a) Zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej.
  - b) Odprowadzenie ścieków komunalnych – do miejskiej mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków.
  - c) Odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych – powierzchniowo na tereny zieleni, poprzez retencjonowanie i rozsączanie w granicach własnej posesji, lub bezpośrednio do Zalewu Wiślanego poprzez kanały deszczowe uzbrojone w kłapy zwrotne i pompy do odwodnienia terenu w okresach podwyższonego poziomu wody w Zalewie Wiślanym
  - d) Elektryczność – z sieci elektroenergetycznej.
  - e) Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych proekologicznych (nie emisyjnych lub nisko emisyjnych) źródeł ciepła; dopuszcza się dogrzewanie poprzez kominki opalane drewnem.
  - f) Usuwanie odpadów – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.
- 10. Stawka procentowa – 30%, nie dotyczy działek własności miasta Krynica Morska.**
- 11. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu -** zaleca się wymianę napowietrznej linii średniego napięcia na linię kablową.

**§ 29 KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO KRYNICA MORSKA DLA CZĘŚCI POŁUDNIOWEJ MIASTA**

- 1. Oznaczenie terenu: 21.ZL**
- 2. Powierzchnia: 0,82 ha**
- 3. Przeznaczenie terenu:** Teren lasu.
- 4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) prowadzenie gospodarki w oparciu o plan urządzenia lasu;
  - b) zakazuje się lokalizacji znaków reklamowych.
- 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** racjonalne wykorzystanie potencjału środowiska i kształtowanie równowagi ekologicznej.