

46) KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO KRYNICA MORSKA DLA CZĘŚCI CENTRUM MIASTA

1. Oznaczenie terenu: 46.MU,MW

2. Powierzchnia: 0,25 ha

3. Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Na posesji przy ul. Górników 3 zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług. 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 w stanie istniejącym;
- b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż w stanie istniejącym, a dla posesji przy ul. Górników 3 – do 35%;
- c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40%;
- d) linie zabudowy – 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;
 - w trakcie budowy, na terenie objętym pozwoleniem na budowę – w zakresie odpowiednim do prowadzonych prac budowlanych;
- g) inne:
 - istniejące zagospodarowania terenu przekraczające parametry warunków urbanistycznych ustalone w punkcie 4.1. a)-c) uznaje się za zgodne z planem;
 - zakazuje się lokalizacji reklam.

4.2. Zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
 - ilość kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe – do 3
 - do kalenicy – do 12 m;
- b) szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- c) geometria dachu:
 - kąt nachylenia – od 30° do 45°;
 - kształt dachu – minimum dwuspadowy, symetryczny;
 - pokrycie – dachówka 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 powyżej 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);
- 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 m² i wysokości do 5 m;

f) inne – nie ustala się.

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) teren zagrożony zalaniem wskutek podniesienia się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.;

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) na terenie znajduje się drzewo o cechach predysponujących do ochrony oznaczone na rysunku planu - zachowanie i pielęgnacja;
- b) racjonalne wykorzystanie potencjału środowiska i kształtowanie równowagi ekologicznej;
- c) nie dopuszcza się lokalizowania przedsięwzięć, które w wyniku zalania mogłyby spowodować zanieczyszczenie środowiska.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -

w oparciu o przepisy szczególne jak w pkt. 7.c) oraz:

- a) obiekt zabytkowy (nieruchomość gruntowa) przy ul. Przyjaźni 22 – ochrona ogrodzenia, zachowanie tradycyjnego zagospodarowania.
- b) obiekt zabytkowy przy ul. Krótkiej 1 – (nieruchomość gruntowa) - ochrona formy bryły, rodzaju pokrycia dachowego, historycznych granic posesji.
- c) dopuszcza się przekształcenie obiektu zabytkowego polegające na dobudowie - część dobudowana nawiązująca charakterem, w tym geometrią i pokryciem dachu, do budynku chronionego, nie dominująca nad nim wysokością i powierzchnią zabudowy, z zachowaniem czytelności architektury 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) teren 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; obiekt wpisany do rejestru zabytków przy ul. Przyjaźni 22 – rejestr zabytków woj. pomorskiego nr1462 – ścisła ochrona konserwatorska; 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. Przyjaźni, Górników i Krótkiej;
- 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 do miejskiej kanalizacji deszczowej.
- 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 – selekcionowanie i wywóz do miejsc ich nieszkodliwiania lub odzysku.

10. Stawka procentowa – 30%, nie dotyczy działek własności Miasta Krynica Morska.

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