

konstrukcji dostosowanej do formy zabudowy, o powierzchni mierzonej po obrysie obiektu nie większej niż 150 m<sup>2</sup> i wysokości do 5 m;

f) inne:

- forma zabudowy dostosowana do ukształtowania terenu;
- reprezentacyjny charakter wszystkich elewacji;

4.3. Zagrożenia i ograniczenia - 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.

5. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - racjonalne wykorzystanie potencjału środowiska i kształtowanie równowagi ekologicznej.

6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - w oparciu o przepisy szczególne jak w pkt 7.c) oraz utrzymanie tradycji miejsca i historycznych standardów zagospodarowania (sąsiedztwo - historyczna lokalizacja ciepłych łaźni, hali plażowej i promenady).

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; 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 drogi dojazdowej 013.KD-D; od ciągu pieszego 031.KD-X 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 lub poprzez retencjonowanie i rozsączanie w granicach własnej posesji, a z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych poprzez zbiorniki retencyjno-infiltracyjne lub studnie chłonne po oczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych i oczyszczalnikach (odstojnikach wirowych).
- 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** – nie dotyczy.

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

#### § 42 KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO KRYNICA MORSKA DLA CZĘŚCI PÓŁNOCNEJ MIASTA

1. **Oznaczenie terenu:** 35.UT,Upl,US

2. **Powierzchnia:** 4,53 ha

3. **Przeznaczenie terenu:** Tereny zabudowy usługowej – turystyki, wypoczynku, rehabilitacji, obsługi użytkowników plaży nadmorskiej, gastronomii, handlu, tereny sportu i rekreacji. Dopuszcza się usługi ochrony zdrowia.

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

#### 4.1. Warunki urbanistyczne:

- a) wielkość działki – nie mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>, nie dotyczy posesji niezbędnych dla realizacji obiektów komunalnych;
- b) powierzchnia zabudowy – do 25%;
- c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 55%;
- d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - na obowiązującej linii zabudowy budynki należy sytuować:
    - od ul. Morskiej co najmniej 60% szerokości elewacji budynku;
    - od Bulwaru Słonecznego co najmniej 40% szerokości elewacji budynku;
  - linie zabudowy nie dotyczą stacji transformatorowej;
- e) mała architektura:
  - śmietniki - wbudowane lub wolno stojące, zadaszone o wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów, wzdłuż ciągów pieszych przenośne, w formie dostosowanej do zagospodarowania terenu;
  - dopuszcza się oświetlenie według indywidualnych uwarunkowań;
  - zakazuje się lokalizacji ogrodzeń od strony Bulwaru Słonecznego, na pozostałym terenie dopuszcza się ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,2 m z wykluczeniem przęseł betonowych prefabrykowanych;
- f) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe i lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi:
  - na całym terenie dopuszcza się urządzenia i obiekty tymczasowe związane z organizacją imprez masowych;
  - na całym terenie, poza historycznym układem drogowym - dopuszcza się obiekty tymczasowe związane funkcjonalnie z zabudową istniejącą i zrealizowaną na podstawie ustaleń niniejszej uchwały, w tym ogródki letnie;
  - w trakcie budowy, na terenie objętym pozwoleniem na budowę – w zakresie odpowiednim do prowadzonych prac budowlanych;
- g) inne:
  - tereny otwartych, niekubaturowych urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych ogólnodostępnych – nie mniej niż 20% powierzchni terenu;
  - zabudowa sportu i rekreacji – nie mniej niż 15% dopuszczalnej powierzchni zabudowy;
  - w parterach budynków zlokalizowanych wzdłuż Bulwaru Słonecznego i w pasie 16 m od ul. Morskiej wyklucza się funkcje pobytowe (w tym pokoje hotelowe); dopuszcza się ogólnodostępne usługi, w tym handlu i gastronomii nie kolidujące z funkcją wczasowo – rekreacyjną.
  - lokalizacja dominanty funkcjonalno – przestrzennej z ogólnodostępnym programem reprezentacyjnym co najmniej w parterze, dostępnym z Bulwaru Słonecznego; dominanta zlokalizowana zgodnie z rysunkiem planu w formie zabudowy wkomponowanej w istniejące ukształtowanie terenu;
  - lokalizacja forum przyplażowego – otwartej przestrzeni publicznej, zgodnie z rysunkiem planu;
  - wyznacza się miejsca włączeń pieszo-jezdnej komunikacji wewnętrznej do zewnętrznego układu drogowego, zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się przesunięcie miejsca włączenia o 10 m wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Bałtyckiej; dopuszcza się dowolny przebieg komunikacji wewnętrznej z zachowaniem zapisów punktu 6.b);
  - nakazuje się realizację ogólnodostępnego ciągu pieszego łączącego ul. Morską i ul. Bałtycką; wyznacza się miejsce włączenia ogólnodostępnego ciągu pieszego do zewnętrznego układu drogowego;
  - dopuszcza się lokalizację parkingów, w tym parkingów podziemnych; parkingi naziemne - „zielone” o nawierzchni żwirowej (grysowej) lub pokryte ażurowymi płytami wypełnianymi humusem i obsianymi np. trawą, z udziałem zieleni wysokiej – izolacyjnej;
  - rejon lokalizacji projektowanej stacji transformatorowej zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się przeniesienie stacji transformatorowej w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą;
  - 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:
  - dla zabudowy usługowej, w tym handlu i gastronomii zlokalizowanej wzdłuż linii rozgraniczającej terenu 031.KD-X – 1;
  - dla dominanty – zróżnicowana, wzrastająca kaskadowo od nie więcej niż 3 przy ciągu pieszym 031.KD-X do 5 w części południowo – wschodniej budynku; realizację 5. kondygnacji dopuszcza się nie więcej niż w 60% powierzchni zabudowy budynku;
  - od ul. Morskiej, w pasie terenu pomiędzy linią obowiązującą, a nieprzekraczalną zabudowy – do 2;
  - na pozostałym terenie - do 3;
- pionowy wymiar budynku:
  - dla zabudowy usługowej, w tym handlu i gastronomii zlokalizowanej wzdłuż linii rozgraniczającej terenu 031.KD-X – do 7;
  - dla dominanty – zróżnicowana, wzrastająca kaskadowo od nie więcej niż 12 m przy ciągu pieszym 031.KD-X do 18 m w części południowo – wschodniej budynku;
  - od ul. Morskiej, w pasie terenu pomiędzy linią obowiązującą, a nieprzekraczalną zabudowy – do 9 m;
  - na pozostałym terenie - do 12 m;

##### b) szerokość elewacji frontowej:

- dla dominanty i dla budynków o powierzchni zabudowy powyżej 500 m<sup>2</sup> - nie większa niż 35 m;
- dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż linii rozgraniczającej terenu 031.KD-X – nie ustala się;
- dla pozostałej zabudowy – nie większa niż 25 m;

##### c) geometria dachu:

- kąt nachylenia – od 30 °do 45°;
- kształt dachu – minimum dwuspadowy, symetryczny;
- pokrycie – dachówka ceramiczna o naturalnym kolorze wypalanej gliny lub odcieni od szarości do grafitu;

##### d) przekształcenia istniejącej zabudowy – nie ustala się;

- 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;

##### e) zasady kształtowania tymczasowych obiektów budowlanych:

- związanych z organizacją imprez masowych - dopuszcza się urządzenia i obiekty tymczasowe o dowolnym gabarycie, formie, rodzaju konstrukcji i materiale;
- 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 niepołączone trwale z gruntem, takie jak przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne lub o trwałej rozbieralnej konstrukcji dostosowanej do formy zabudowy, o powierzchni mierzonej po obrysie obiektu nie większej niż 150 m<sup>2</sup> i wysokości do 5 m;

##### f) inne:

- forma zabudowy rozczłonkowana, dostosowana do ukształtowania terenu i wkomponowana w istniejący drzewostan, w której dopuszcza się łączenie w zespoły pojedynczych budynków jednokondygnacyjnymi łącznikami;
- powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie mniejsza niż 120 m<sup>2</sup> i nie większa niż 500 m<sup>2</sup>; na całym terenie dopuszcza się realizację czterech budynków o powierzchni zabudowy każdego nie większej niż 700 m<sup>2</sup>; powierzchnia zabudowy dominanty nie większa niż 1000 m<sup>2</sup>;
- reprezentacyjny charakter wszystkich elewacji.

- 4.3. Zagrożenia i ograniczenia - 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.
- 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - racjonalne wykorzystanie potencjału środowiska i kształtowanie równowagi ekologicznej.
- 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- w oparciu o przepisy szczególne jak w pkt. 7.c) oraz utrzymanie tradycji miejsca i historycznych standardów zagospodarowania (historyczna lokalizacja ciepłych łaźni, hali plażowej i promenady);
  - obiekt zabytkowy - ślad historycznego układu drożnego – zgodnie z rysunkiem planu - zachowanie czytelności w przestrzeni poprzez kształtowanie układu i nawierzchni dróg oraz zieleni.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
- teren znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
  - teren znajduje się na obszarze Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”, dla którego obowiązują przepisy prawa powszechnie obowiązującego i miejscowego w kompetencji Wojewody;
  - 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; 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;
  - teren znajduje się na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią – zgodnie z zapisami punktu 4.3.
- 8. Zasady kształtowania systemów komunikacji:**
- dostępność drogowa – od ul. Bałtyckiej, Teleexpressu, Żeromskiego, od drogi dojazdowej 013.KD-D, od ciągu pieszo-jezdnego 016.KD-X; od ul. Morskiej dojścia piesze; zjazdy z ul. Bałtyckiej jedynie w miejscach oznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się dojazd techniczny od ciągu pieszo-jezdnego 018.KD-X poprzez ul. Marynarzy,
  - wymagania parkingowe – zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 3 niniejszej uchwały.
- 9. Zasady kształtowania infrastruktury:**
- Zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej.
  - Odprowadzenie ścieków komunalnych – do miejskiej mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków.
  - Odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych – powierzchniowo na tereny zieleni lub poprzez retencjonowanie i rozsączanie w granicach własnej posesji, a z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych poprzez zbiorniki retencyjno-infiltracyjne lub studnie chłonne po oczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych i oczyszczalnikach (odstojnikach wirowych).
  - Elektryczność – z sieci elektroenergetycznej.
  - Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych proekologicznych (nie emisyjnych lub nisko emisyjnych) źródeł ciepła; dopuszcza się dogrzewanie poprzez kominki opalane drewnem.
  - Usuwanie odpadów – selekjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.
- 10. Stawka procentowa** – nie dotyczy.
- 11. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu** – nie ustala się.

#### § 43 KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO KRYNICA MORSKA DLA CZĘŚCI PÓŁNOCNEJ MIASTA

- Oznaczenie terenu:** 36.ZL
- Powierzchnia:** 3,03 ha
- Przeznaczenie terenu:** Tereny lasów (lasy ochronne)
- Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - na całym terenie ustanawia się służebność przejazdu i dostępu w celu kontynuowania działalności statutowej właściwego terytorialnie urzędu morskiego;