

8) KARTA TERENU DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY UL. GDAŃSKĄ A WODAMI ZALEWU WIŚLANEGO OD DZIAŁKI NR 368/4 DO DZIAŁKI NR 642 W KRYNICY MORSKIEJ DLA FRAGMENTÓW TERENU POŁOŻONYCH NA POŁUDNIE OD UL. GDAŃSKIEJ

1. Oznaczenie terenu: 26.MU

2. Powierzchnia: 1,11 ha

3. Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

4.1. Warunki urbanistyczne:

- a) wielkość działki – nie mniejsza niż 1200 m², wielkości działek wynikające z istniejącego podziału geodezyjnego uznaje się za zgodne z planem;
- b) powierzchnia zabudowy – do 25%;
- c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%;
- d) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- e) forma zabudowy – wolno stojąca;
- f) mała architektura:
 - śmietniki - wbudowane lub wolno stojące, zadaszone o wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów;
 - dopuszcza się oświetlenie według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy;
 - dopuszcza się ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m z wykluczeniem betonowych;
- e) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe i lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi:
 - na całym terenie do czasu docelowego zagospodarowania terenu zrealizowanego zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
 - na terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami nieprzekraczalnymi dla lokalizacji zabudowy - dopuszcza się obiekty tymczasowe związane funkcjonalnie z zabudową zrealizowaną na podstawie ustaleń niniejszej uchwały;
 - na terenie objętym pozwoleniem na budowę – w zakresie odpowiednim do prowadzonych prac budowlanych;
- g) inne:
 - realizacja zabudowy (poziomu posadowienia parteru) na wysokości rzędnej min. +1,60 m n.p.m. - nie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych;

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 – do 20 m;
- c) geometria dachu:
 - kąt nachylenia – od 30 °do 50°;
 - kształt dachu – dwuspadowy;
 - pokrycie – dachówka ceramiczna w kolorze tradycyjnym;
- d) zasady kształtowania tymczasowych obiektów budowlanych:
 - do czasu docelowego zagospodarowania terenu i na terenie objętym pozwoleniem na budowę - dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane o dowolnym gabarycie, formie, rodzaju konstrukcji i materiale;
 - związanych funkcjonalnie z zabudową zrealizowaną na podstawie ustaleń niniejszej uchwały - dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane w formie werand lub pawilonów wystawowych, handlowych, gastronomicznych i rozrywkowych, o przekryciu namiotowym, powłok pneumatycznych i o trwałej rozbiieralnej konstrukcji dostosowanej do formy zabudowy, o powierzchni mierzonej po obrysie obiektu nie większej niż 150 m² i wysokości do 5 m;
- e) inne:
 - zakazuje się lokalizacji w budynku suterren i piwnic z pomieszczeniami innymi niż techniczne i gospodarcze.

4.3. Zagrożenia i ograniczenia:

- a) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią; 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.;
 - w wyniku spiętrzeń sztormowych do rzędnej +2,20 m n.p.m.;
 - c) zagospodarowanie terenu w odległości 7,5 m od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV po uzgodnieniu z gestorem sieci.
- 4.4. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych i instalacji telefonii komórkowej.
- 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - nie dopuszcza się lokalizowania przedsięwzięć, które w wyniku zalania mogłyby spowodować zanieczyszczenie środowiska.
- 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - zachowanie ukształtowania terenu z dopuszczeniem ustaleń z punktu 4.
- 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 terenie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”, dla którego obowiązują przepisy prawa powszechnie obowiązującego i miejscowego w kompetencji Wojewody, dotyczące Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”;
 - c) teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - w trakcie procedury zmiany wpisu do rejestru zabytków; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 8. Zasady kształtowania systemów komunikacji:**
- a) dostępność drogowa – od planowanych dróg dojazdowych 47.KD-D, 50.KD-D i ciągu pieszo-jezdnego 51.KD-X;
 - b) wymagania parkingowe:
 - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na 1 dom;
 - w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz dodatkowo 1 miejsce postojowe na 5 mieszkań;
 - w zabudowie jednorodzinnej z pokojami gościnnymi – 1 miejsce parkingowe na 1 pokój;
 - w hotelach i zabudowie pensjonatowej - 1 miejsce parkingowe na 1 pokój lub apartament;
 - w zabudowie usługowej – 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - w zabudowie usługowej z zakresu gastronomii - 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych.
- 9. Zasady kształtowania infrastruktury:**
- a) Zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej; nie dopuszcza się budowy własnych studni będących jedynym źródłem zaopatrzenia w wodę.
 - b) Odprowadzenie ścieków komunalnych – do miejskiej mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków.
 - c) Odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych – teren do zdrenowania; odprowadzenie wód gruntowych – drenażowych, odciekowych i opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.
 - d) Elektryczność – z sieci elektroenergetycznej.
 - e) Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych proekologicznych 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 zmiany planu** – zaleca się wymianę napowietrznej linii średniego napięcia na linię kablową.