

Załącznik nr 2

do uchwały nr XXV/177/2008 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 16.12.2008 r.

w sprawie: uchwalenia 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.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu

1. Projekt 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 po raz pierwszy został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Miasta Krynica Morska w dniach od 25.02.2008 r. do 25.03.2008 r. W terminie przewidzianym ustawą, do 09.04.2008 r. wpłynęło 9 uwag.

Uwagi zostały złożone przez:

- 1) Panią Irenę Sypiańską,
- 2) Panią Monikę Czajkowską,
- 3) Państwa J.Z. Przybylskich,
Państwa M.R. Przybylskich,
- 4) Pana Andrzeja Schoeneck,
- 5) Państwa Ewę i Antoniego Klecha,
- 6) Panią Teresę Marię Pawłowską,
- 7) Pana Marka Jędruszewskiego;
- 8) Pana Jana Romaniuka,
- 9) Pana Jarosława Mikołajczyka,

1) Uwzględnia się uwagę wniesioną przez:

Panią Irenę Sypiańską,

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

Zgłaszająca uwagę wносиła o:

- uwzględnienie w miejscowym planie istniejących podziałów geodezyjnych działki 606;
- zmianę dopuszczalnej wysokości zabudowy z 2 na 3 kondygnacje (w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej).

Zgłaszająca uwagę jest właścicielką zespołu działek powstałych z podziału działki nr 606 przeznaczonej w planie dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (teren 25.MU). Potraktowano część uwagi dotyczącą adaptacji istniejących podziałów jako korektę techniczną i uzupełniono tekst planu o zapis: „wielkości działek wynikające z istniejącego podziału geodezyjnego uznaje się za zgodne z planem”.

Uwzględniono także część uwagi dotyczącą projektowanej wysokości zabudowy i dostosowano ją do istniejącej i projektowanej zabudowy na terenach sąsiednich.

2) Uwzględnia się częściowo uwagę wniesioną przez:

Panią Monikę Czajkowską,

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

Zgłaszająca uwagę wносиła o:

- korektę dopuszczalnej powierzchni zabudowy;
- zniesienie zakazu dotyczącego możliwości lokalizacji tylko jednego budynku na działce;
- zniesienie zapisu warunkującego realizację inwestycji równoczesną realizacją dróg dojazdowych.

Zgłaszająca uwagę jest właścicielką działki nr 584 położonej przy ul. Gdańskiej 130 przeznaczonej w planie dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (teren 10.MU).

Nie uwzględniono części uwagi dotyczącej korekty dopuszczalnej powierzchni zabudowy. Ustalono w planie 25% zabudowy oraz 3 kondygnacje pozwalają na ekonomiczne wykorzystanie posiadanych gruntów.

Uwzględniono część uwagi dotyczącą zniesienia zakazu realizacji na działce budowlanej tylko jednego obiektu. Powierzchnia zabudowy i wysokość są wystarczającym ograniczeniem możliwości zagospodarowania nieruchomości. Usunięto zatem z tekstu planu zapis „nie dopuszcza się lokalizacji więcej niż jednego budynku na działce, użytkowanego zgodnie z przeznaczeniem terenu; nie dotyczy to jednego budynku towarzyszącego zabudowie podstawowej, stanowiącego jej uzupełnienie o pomieszczenia techniczne i gospodarcze”, a co za tym idzie także zapis ograniczający wysokość budynku towarzyszącego zabudowie podstawowej.

Po uzgodnieniu z Zarządem Dróg Wojewódzkich uwzględniono także część uwagi dotyczącej umożliwienia dojazdów od drogi wojewódzkiej - ul. Gdańskiej do czasu realizacji dróg dojazdowych, lecz nie dłużej niż do 2018 roku.

3) Uwzględnia się uwagę wniesioną przez:

Państwa J.Z. Przybylskich,
Państwa M.R. Przybylskich,

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

Zgłaszający uwagę wnosili o zmianę zapisów dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy na umożliwiającej realizację 3 kondygnacji.

Uwaga dotyczyła działek nr 611/1 i 611/2 przeznaczonych w planie dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (teren 26.MU). Uwzględniono uwagę Państwa Przybylskich i dopuszczono możliwość realizacji zabudowy trzykondygnacyjnej na całym terenie 26.MU z dostosowaniem do istniejącej i projektowanej zabudowy na terenach sąsiednich.

4) Uwzględnia się częściowo uwagę wniesioną przez:

Pana Andrzeja Schoeneck,

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

Zgłaszający uwagi wnosili o:

- zwiększenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej z 14 m do 30 m;
- dopuszczenie na działce nr 600 realizacji budynku rekreacyjnego;
- zmianę przeznaczenia części działki nr 600 znajdującej się na terenie 24.UP (parking) bądź odkupienie gruntu lub zamianę na inny.

Pan Andrzej Schoeneck jest właścicielem działki nr 600 położonej przy ul. Gdańskiej 165 i przeznaczonej w planie dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (teren 23.MU).

Założeniem planu było utrzymanie prześwitów między budynkami umożliwiających wglądy na Zalew Wiślany. W projekcie planu ograniczono więc szerokość elewacji do 14 m – w nawiązaniu do wolnostojącej zabudowy znajdującej się po przeciwnej stronie ul. Gdańskiej. Uwzględniono jednak częściowo uwagę dopuszczając realizację zabudowy o szerokości do 20 m. Uznano, że elewacja o szerokości 30 m i wysokości 3 kondygnacji stanowiłaby zbyt dużą przesłonę widokową. Uwzględniono także uwagę dotyczącą możliwości realizacji na działce nr ewid. 600 budynku o funkcji usług rekreacji, w uzupełnieniu już istniejącego obiektu.

Kwestia regulacji własności terenu 24.Up nie jest związana z procedurą sporządzania planu.

5) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez:

Państwa Ewę i Antoniego Klecha,

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

Zgłaszający uwagę, właściciele działek znajdujących się na terenie 31.MU, przeznaczonych w planie dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, wnosili o uzupełnienie przeznaczenia terenu o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zgodnie z pierwotnym planem miejscowym.

Nie uwzględniono uwagi złożonej do planu. Na całym terenie Krynicy Morskiej zgodnie z polityką Miasta zakazuje się realizacji zabudowy wielorodzinnej z wyjątkiem już istniejących obiektów.

6) Uwzględnia się częściowo uwagę wniesioną przez:

Panią Teresę Marię Pawłowską,

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

Zgłaszająca uwagę, właścicielka działki nr ewid. 599/4 przeznaczonej w planie dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (teren 23.MU) wносиła o zmianę zapisu ograniczającego szerokość elewacji frontowej z 14 m na „nie ustala się”. Założeniem projektu było utrzymanie prześwitów w zabudowie i wglądów na Zalew Wiślany. W projekcie planu ograniczono więc szerokość elewacji do 14 m – w nawiązaniu do wolnostojącej zabudowy znajdującej się po przeciwnej stronie ul. Gdańskiej. Całkowita rezygnacja z określenia szerokości elewacji frontowej pozwoliłaby na zbyt dużą dowolność na tym szczególnym, nadzalewowym terenie. Uwzględniono jednak częściowo uwagę wnosząc korektę dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej na „do 20 m”.

Ponadto zgodnie z uwagą Pani Pawłowskiej zwracającej uwagę na niesprawiedliwe potraktowanie terenów 23.MU w stosunku do 25.MU i 26.MU, uzupełniono zapisy ograniczające szerokość elewacji frontowej do 20 m także w kartach tych terenów.

7) Uwzględnia się częściowo uwagi nr 7, 8 i 9 wniesione przez:

Pana Marka Jędruszewskiego

Pana Jana Romaniuka,

Pana Jarosława Mikołajczyka,

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

Zgłaszający uwagę do całego obszaru opracowania wnosili o:

- zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 35%;
- zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 4 kondygnacji i 15 m;
- zmianę kształtu dachu na wielospadowy o kącie od 25 do 80°;
- dopuszczenie wjazdu z ul. Gdańskiej do czasu realizacji dróg 45.KD-D i 49.KD-D.

Nie uwzględniono część uwagi dotyczącej zwiększenia dopuszczonych parametrów zabudowy na terenach przeznaczonych dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Zaproponowana w planie intensywność pozwala na ekonomiczne wykorzystanie posiadanych gruntów. Nie uwzględniono także części uwagi dotyczącej korekty kształtu dachu.

Po uzgodnieniu z Zarządem Dróg Wojewódzkich uwzględniono część uwagi dotyczącą umożliwienia dojazdów od drogi wojewódzkiej - ul. Gdańskiej, do czasu realizacji dróg dojazdowych, lecz nie dłużej niż do 2018 roku.

2. W związku z **ponownym wyłożeniem** 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 w dniach od 26.08.2008 r. do 12.09.2008 r. w terminie przewidzianym ustawą, do 26.09.2008 r. wpłynęło 7 uwag.

Uwagi zostały złożone przez:

- 1) Panią Danutę Schoeneck,
- 2) Pana Zenona Przybylskiego,
- 3) Panią Ewę Sypiańską,
- 4) ERGO – Architekci Sp. z o.o.,
- 5) Pana Jana Romaniuka,
- 6) Panią Grażynę Wojdat,
- 7) Panią Henrykę Sikorę,

1) Uwzględnia się częściowo uwagę wniesioną przez:

Panią Danutę Schoeneck,

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

Zgłaszająca uwagę, właścicielka posesji położonej przy ul. Gdańskiej 165 i przeznaczonej w planie dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (teren 23.MU) wносиła o:

- zwiększenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej z dostosowaniem do posiadanego projektu budowlanego;
- umożliwienie realizacji zabudowy rekreacyjnej na działce nr 600;
- uregulowanie z Urzędem Miasta sprawy wykupienia gruntu przeznaczonego na parking.

W trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu Pan Andrzej Schoeneck złożył uwagę o podobnej treści, którą częściowo uwzględniono korygując dopuszczalną szerokość elewacji frontowej. Założeniem projektu planu było utrzymanie prześwitów między budynkami umożliwiającymi wglądy na Zalew Wiślany. Po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu zwiększono dopuszczalną szerokość elewacji frontowej z 14 do 20 metrów. Nie uwzględniono tej części uwagi i nie dokonano dalszych korekt.

W odniesieniu do pozostałych uwag złożonych do ponownie wyłożonego projektu planu, uwzględniono część uwagi dotyczącą możliwości realizacji na działce nr 600 budynku związanego z rekreacją. Uwagę potraktowano jako uzupełnienie poprzednio złożonej uwagi, rozpatrzonej pozytywnie i uzupełniono tekst planu o zapis: „linie zabudowy nie dotyczą parterowego budynku rekreacyjnego związanego z zabudową podstawową o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m² zlokalizowanego na działce nr ewid. 600 w odległości nie mniejszej niż 8 m od granicy pasa drogowego ul. Gdańskiej”.

Kwestia regulacji własności terenu 24.Up nie podlega procedurze sporządzania planu.

2) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez:

Pana Zenona Przybylskiego,

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

Zgłaszający uwagę, współwłaściciel działek nr 611/1 i 611/2, przeznaczonych w planie dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (teren 26.MU) wносиł o wprowadzenie do planu zapisu dotyczącego „pełnego zakresu możliwości zabudowy terenu z jednoczesnym zachowaniem ustalonych parametrów zabudowy”.

Nie uwzględniono uwagi. Określenie „pełen zakres możliwości zabudowy terenu” jest nieprecyzyjne. Prawdopodobnie dotyczy zwiększenia zakresu dopuszczonych funkcji. Nie widzi się możliwości dopuszczenia zabudowy o pełnym zakresie funkcji, w rejonie predysponowanym dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej, gdyż teren 26.MU straciłby walory miejsca atrakcyjnego dla wyznaczonych funkcji. Nie dopuszczono także, zgodnie z polityką miasta, możliwości zabudowy wielorodzinnej ograniczając zakres zabudowy mieszkaniowej do budownictwa jednorodzinnego.

3) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez:

Panią Ewę Sypiańską,

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

Zgłaszająca uwagę, właścicielka działek nr 616 i 605 przeznaczonych w planie dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami położonych na terenach 26.MU i 31.MU wносиła o:

- nie przeznaczanie części działek nr 616 i 605 dla parkingów i komunikacji;
- nie ograniczanie powierzchni terenów zielonych w mieście;
- zakaz budowy dużych pensjonatów, jako ekonomicznie niekorzystnych dla stałych mieszkańców Krynicy.

Przeprowadzenie zmiany obowiązującego planu miało na celu uwzględnienie wniosku Rady Miasta dotyczącego dopuszczenia zabudowy tymczasowej na terenach przeznaczonych do zabudowy. Zmianą nie objęto terenów komunikacji. Części działek będących przedmiotem uwagi została przeznaczona dla dróg publicznych. Nie ma możliwości korekty linii rozgraniczających

terenów komunikacji, w obecnie realizowanej procedurze zmiany planu. W związku z przeznaczeniem części działki nr 616 dla komunikacji, skorygowano nieprzekraczalną linię zabudowy na tej działce przesuwając ją z odległości 8 m od drogi na 6 m od drogi (w nawiązaniu do terenów sąsiednich).

Nie uwzględniono części uwagi dotyczącej ochrony terenów zielonych, ponieważ w uwadze nie określono terenów, do których należałoby się odnieść. Ze względu na położenie Miasta Krynica Morska na obszarze Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” ochroną objęto możliwie jak największe powierzchnie terenów zielonych, zgodnie z uzgodnieniami Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody. Dalsza ochrona terenów zielonych łączyłaby się z ograniczeniem możliwości ich użytkowania przez prywatnych właścicieli.

Nie uwzględniono części uwagi dotyczącej zakazu budowy dużych pensjonatów, jako ekonomicznie niekorzystnych dla stałych mieszkańców Krynicy Morskiej. W planie miejscowym, ograniczeniom podlegają parametry zabudowy takie jak: wysokość, powierzchnia. Nie ma możliwości zablokowania nowych inwestycji na działkach budowlanych nie będących własnością stałych mieszkańców miasta, ponieważ plan nie odnosi ustaleń do własności terenu.

4) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez:

ERGO – Architekci Sp. z o.o.,

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

Zgłaszający uwagę wnosili o zmianę w planie przeznaczenia terenu 26.MU z funkcji zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami na funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, apartamentowej oraz apartamentowej z usługami.

Nie uwzględniono uwagi. Zabudowa apartamentowa jako przeznaczenie terenu jest określeniem nieprecyzyjnym. Zabudowa apartamentowa może być zrealizowana jako zabudowa usługowa – z apartamentami przeznaczonymi na wynajem, albo zabudowa wielorodzinna – z mieszkaniami własnościowymi. Plan dopuszcza przeznaczenie terenu dla zabudowy apartamentowej zrealizowanej jako usługowa. W planie nie precyzuje się zakresu usług dopuszczonych na terenie objętym uwagą, jedynie wykluczając rodzaje usług mogące zakłócać funkcję mieszkaniową.

Ponadto na całym terenie Krynicy Morskiej, zgodnie z polityką Miasta, zakazuje się realizacji zabudowy wielorodzinnej z wyjątkiem już istniejących obiektów.

5) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez:

Pana Jana Romaniuka,

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

Zgłaszający uwagę wnosił o:

- zmianę w planie przeznaczenia terenu na „tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej, mieszkaniowej z usługami”;
- zmianę stawki procentowej z 30% na 0%.

Uwaga złożona do planu przez Pana Jana Romaniuka dotyczyła całego obszaru opracowania. Odrzuconą ją w całości.

Na całym terenie Krynicy Morskiej, zgodnie z polityką Miasta, zakazuje się realizacji zabudowy wielorodzinnej z wyjątkiem już istniejących obiektów.

Nie uwzględniono również uwagi dotyczącej obniżenia stawki procentowej pozostawiając ją w wysokości 30%.

Jeżeli wartość nieruchomości nie zmieniła się w związku z uchwaleniem planu, różnica wartości przed i po uchwaleniu planu wynosi 0 PLN. Nie ma możliwości naliczenia renty planistycznej dla nieruchomości, której wartość nie zmieniła się. Jednakże utrzymanie zapisu określającego wysokość stawki procentowej jako 30% leży w interesie Miasta, zwłaszcza, że trudno przewidzieć jaką wartość nieruchomości określi rzeczoznawca w dniu ewentualnego jej zbywania.

6) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez:

Panią Grażynę Wojdat,

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

Zgłaszająca uwagę wносиła o nie wydzielanie drogi dojazdowej 045.KD-D z terenu działki nr 585. Odrzucono uwagę jako niemożliwą do uwzględnienia, ponieważ tereny komunikacji nie zostały objęte zmianą planu. Struktura funkcjonalno-przestrzenna terenu objętego opracowaniem zmiany planu została zaakceptowana w poszczególnych etapach sporządzania obowiązującego planu i ostatecznie przesądzona poprzez jego uchwalenie.

W treści uwagi przedstawiono analizę możliwości zabudowy działki nr ewid. 585 dowodząc, że z całej szerokości działki jedynie 5 m przeznaczają się pod zabudowę. Analizę przeprowadzono błędnie.

Wąska i długa działka nr 585 w części północnej ma szerokość 16,66 m, w części południowej, przy wale przeciwpowodziowym 16,88 m. Część działki o szerokości od 3,3 m do 2,5 m przeznaczono na drogę 045.KD-D. Zgodnie z rysunkiem planu pozostała część działki przeznaczona została dla terenów zabudowy (10.MU). Przy uwzględnieniu zapisu dopuszczającego lokalizację zabudowy na granicy z działką sąsiednią pozwala to na realizację budynku o szerokości od 9,4 do 10 m. Dla polepszenia warunków zabudowy posesji skorygowano nieprzekraczalną linię zabudowy z odsuniętej o 4 m od drogi 045.KD-D na odsuniętą o 3 m od tej drogi.

7) Uwzględnia się uwagę wniesioną przez:

Panią Henrykę Sikorę,

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

Zgłaszająca uwagę wносиła o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 31.MU przeznaczonym w planie dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, od drogi wewnętrznej 053 KDW znajdującej się poza obszarem zmiany planu.

Wyżej wymieniona droga nie stanowi terenu publicznego - jest drogą wewnętrzną. Wyłączną właścicielką przyległej działki nr 619/1 o szerokości 2 m wchodzącej w skład przedmiotowej drogi jest zgłaszająca uwagę. Uwzględniono uwagę i przeprowadzono korektę linii zabudowy.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Załącznik nr 3

do uchwały nr XXV/177/2008 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 16.12.2008 r.

w sprawie: uchwalenia 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.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

1. Na obszarze opracowania 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 położonych na południe od ul. Gdańskiej przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - 1) inwestycje w zakresie modernizacji i rozbudowy układu komunikacyjnego:
 - a) realizacja parkingów ogólnodostępnych;
 - b) realizacja publicznych ciągów pieszych, których przebieg wyznaczono orientacyjnie na rysunku planu.
 - 2) inwestycje w zakresie modernizacji sieci kanalizacji sanitarnej.
 - 3) inwestycje w zakresie budowy sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej, w tym:
 - a) budowa przepompowni ścieków deszczowych
 - b) lokalizacja urządzeń oczyszczających (osadników i separatorów substancji ropopochodnych) na sieci kanalizacji deszczowej.
2. Budowa i modernizacja poszczególnych elementów infrastruktury technicznej jest zadaniem własnym gminy i może być finansowana z budżetu Miasta Krynicy Morskiej lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.
3. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.

Przewodnicząca Rady Miejskiej