

Projekt

z dnia 5 lutego 2024 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KRYNICY MORSKIEJ**

z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krynica Morska dla terenu oznaczonego symbolem 4.U,Ut wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz.40) w związku z uchwałą Nr XXX/269/2021 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 12 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krynica Morska dla terenu oznaczonego symbolem 4.U,Ut, Rada Miejska w Krynicy Morskiej uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres opracowania

§ 1.

Po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Krynica Morska, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krynica Morska dla terenu oznaczonego symbolem 4.U,Ut, zwany dalej planem.

§ 2.

Zakres i przedmiot planu:

- 1) granice obszaru objętego planem określa załącznik do uchwały Nr XXX/269/2021 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 12 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krynica Morska dla terenu oznaczonego symbolem 4.U,Ut;
- 2) przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenów;
- 3) powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 4,53 ha.

§ 3.

Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) integralnie związany z uchwałą rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Krynica Morska, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;

- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

Rozdział 2. **Zasady konstrukcji ustaleń planu**

§ 4.

Ustalenia planu miejscowego sformułowano w formie:

- 1) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze planu,
- 2) ustaleń szczegółowych,
- 3) ustaleń końcowych.

§ 5.

Zasady dotyczące ustaleń szczegółowych:

- 1) ustalenia szczegółowe sformułowano w formie karty terenu, która oznaczona jest symbolem terenu tożsamym z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) symbol wydzielonego w planie terenu składa się z:
 - a) numeru terenu;
 - b) symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenu według definicji określonej w karcie terenu.

§ 6.

Oznaczenia na rysunku planu:

- 1) ustalenia:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) przeznaczenie terenów - oznaczenia identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - f) granice obszarów i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 7.

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszej uchwale:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - linie, których nie należy przekraczać przy lokalizacji nowych budynków. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części obiektu w postaci ganków, wiatrołapów, schodów, pochylni wejściowych do budynku, wykuszy, balkonów, jednak wysunięcie to nie może być większe niż 2 m. Linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych przed linię nie więcej niż 1,5 m; linie zabudowy nie dotyczą portierni oraz innych obiektów służących celom kontroli dostępu i ochrony terenu o kubaturze nie większej niż 80 m³ – obiekty te mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicy działki;

- 2) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) wysokość zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynków i innych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych.

Rozdział 3. Ustalenia ogólne

§ 8.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - ustala się następujące zasady dotyczące kolorystyki i rodzajów materiałów elewacji budynków:

- 1) lokalizowanie zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi obowiązku zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) istniejące budynki o funkcji dopuszczonej planem, których gabaryty bądź lokalizacja na w przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii dachu (kształt, nachylenie) innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi;
- 3) obowiązuje stosowanie w zespołach zabudowy typów budynków o podobnej architekturze i kolorystyce;
- 4) ustala się następujące zasady dotyczące kolorystyki i materiałów dla dachów i elewacji budynków:
 - a) materiały elewacyjne wyłącznie szlachetne, takie jak: cegła ceramiczna, szkło, miedź, drewno, blacha kortenowa w kolorystyce zharmonizowanej z otoczeniem leśnym;
 - b) nakaz utrzymania zharmonizowanej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady;
 - c) dachy płaskie wyłącznie w formie zieleni wegetatywnej z dopuszczeniem realizacji tarasów widokowych;
 - d) wyklucza się blachę miedzianą niepatynową; kamień wyłącznie w partii cokołowej, lite drewno w nawiązaniu do lasu mierzejowego oraz w formie detalu, w nawiązaniu do tradycyjnej architektury; cegła ceramiczna w formie detalu, w nawiązaniu do tradycyjnej architektury lub w partii cokołowej; tynk ograniczony do odcieni kolorów ziemi pozwalający obiektom maksymalnie wtopić się w leśne otoczenie, wyklucza się stosowanie tynków o intensywnych i jaskrawych kolorach; dopuszcza się blachę kortenową lub patynowaną miedź w kolorze ciemnobrązowym, szkło na elewacji wyłącznie w otworach okiennych i drzwiowych ze szkła z zastosowaniem zabezpieczeń przed kolizją z ptakami; dopuszcza się przeszklenia elewacji na kondygnacji dostępnej bezpośrednio z bulwaru nadmorskiego oraz parteru dla usług ogólnodostępnych: lobby hotelowe, lokale usługowe i gastronomiczne ze szkła z zabezpieczeniami przed kolizją z ptakami; ww. przeszklenie nie może pokrywać całej elewacji tych kondygnacji; wyklucza się szklane balustrady;
 - e) dachy skośne kryte wyłącznie dachówką ceramiczną w kolorze naturalnego spieku ceramicznego o matowym wykończeniu;
- 5) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszojezdnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 6) obowiązuje zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze planu występują prawne formy ochrony przyrody: cały obszar znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana i w granicach obszaru Natura 2000 Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana PLH280007;
- 2) na obszarze planu ustala się obowiązek zagospodarowania odpadów wytwarzanych w ramach terenów usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze planu zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 4) warunki wodno-gruntowe i rzeźba terenu w granicach Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana podlega ochronie na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 5) na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 7) dopuszcza się wycinkę drzew tylko w związku z realizacją ustaleń planu, tj. w przypadku realizacji budynków, terenów komunikacji, sieci i obiektów infrastruktury w stopniu niezbędnym w procesie budowlanym, nowoprojektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu musi być maksymalnie dopasowane do ukształtowania terenu oraz drzewostanu, wycinka drzew wymaga stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami – teren wpisany do rejestru zabytków;

§ 10.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. obszar planu znajduje się w układzie ruralistycznym Krynicy Morskiej wpisanym do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr 1301 z dnia 25.01.1990 r. jako obszar dawnej wsi rybackiej Lipa oraz osady kuracyjnej Kahlberg (zmiana granicy układu Decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 9 lipca 2009 r.) - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
2. Ochrona historycznego układu przestrzennego z elementami historycznej struktury, tj.: ochronie podlega historyczny układ komunikacyjny, historyczna zieleń (w tym zadrzewienia o charakterze leśnym), a także historyczne i naturalne ukształtowanie terenu (pasmo wzgórz wydmyowych opadających w kierunku morza); z zastrzeżeniem możliwości wycinki drzew na obszarze „a” i „c” wyłącznie w obszarze nowo projektowanych budynków.
3. Ochrona ekspozycji od strony Zatoki Gdańskiej polegającej na utrzymaniu ukształtowania terenu oraz charakterystycznych dla Mierzei Wiślanej elementów krajobrazu kulturowego (w tym zakaz realizacji inwestycji dominujących w sylwecie kurortu eksponowanych z plaży i z Zatoki Gdańskiej, w szczególności zachować orientacyjne osie widokowe wskazane na rysunku planu).
4. Nakaz kontynuacji tradycji miejsca, poprzez maksymalne zachowanie krajobrazu kulturowego Mierzei Wiślanej, w szczególności w otwarciu widokowym, wskazanym na rysunku planu z placu bulwaru nadmorskiego na przedmiotowy teren oraz budynki. Nowo projektowana zabudowa powinna wpisywać się harmonijnie w krajobraz kulturowy, leśny, poprzez wkomponowanie w ukształtowanie terenu, zachowanie lub odtworzenie terenów lasu mierzejowego. W przypadku zastosowania dachów płaskich dopuszcza się wyłącznie dachy zielone z roślinnością niską i średniowysoką. Kolorystyka nowo projektowanej zabudowy powinna wpisywać się w tło otoczenia leśnego poprzez zastosowanie materiałów i form niekontrastujących z istniejącym otoczeniem leśnym zgodnie z §8 ust. 4.
5. Wzdłuż bulwaru słonecznego należy wprowadzić nasadzenia zieleni wysokiej, niskiej lub średniej w nawiązaniu do lasu mierzejowego i roślinności występującej na paśmie wzgórz wydmyowych.

§ 11.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

§ 12.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) cały obszar planu znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 2) cały obszar planu jest położony w obszarze Natura 2000 „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana” - specjalny obszar ochrony siedlisk PLH 280007, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 3) obszar planu znajduje się w układzie ruralistycznym Krynicy Morskiej wpisanym do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr 1301 z dnia 25.01.1990 r. jako obszar dawnej wsi rybackiej Lipa oraz osady kuracyjnej Kahlberg (zmiana granicy układu Decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 9 lipca 2009 r.);
- 4) w zakresie obrony cywilnej: należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zabezpieczenia ludności w wodę w warunkach specjalnych oraz ostrzeżeń alarmowych;
- 5) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej: obszar planu znajduje się w granicach aglomeracji Krynica Morska;
- 6) w zakresie prawa o obszarach morskich - cały obszar planu położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego; poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 20;
- 7) fragment planu leży w granicach złoża wód leczniczych „Krynica Morska IG-1”;
- 8) przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 9) w planie wskazano tereny rekreacyjno-wypoczynkowe – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne.

§ 13.

Zasady i warunki wydzielania nieruchomości:

- 1) ustala się zakaz dokonywania podziału nieruchomości;
- 2) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

§ 14.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych na obszarze obowiązywania planu: powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym stanowią drogi Bałtycka i Morska położone poza granicami obszaru planu;
- 2) warunki w zakresie urządzania miejsc do parkowania:
 - a) wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych określono w kartach terenu, w ustaleniach szczegółowych,
 - b) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych, należy zapewnić na działce, na której realizowana jest zabudowa,
 - c) za miejsce parkingowe uważa się także miejsce w garażu.
- 3) zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej:
 - a) woda - z sieci wodociągowej; dopuszcza się indywidualne ujęcia wody;

- b) zabezpieczenie wody do celów p.poż. – przy rozbudowie instalacji przeciwpożarowych należy przewidzieć hydranty p.poż. nadziemne w obowiązujących przepisów, przy urządzaniu zbiorników retencyjnych należy stworzyć warunki, by mogły one stanowić rezerwowe źródła wody przeciwpożarowej;
 - c) energia elektryczna – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie; dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV według potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych we wszystkich terenach z wyłączeniem stacji transformatorowych nasłupowych; dopuszcza się odnawialne źródła energii, w tym instalacje fotowoltaiczne, z wyłączeniem źródeł wykorzystujących energię wiatru;
 - d) ścieki komunalne – do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych
 - do gruntu (bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych) lub do kanalizacji deszczowej; obowiązuje retencja z powierzchni nieutwardzonych w obrębie własnej działki; dopuszcza się, aby wody opadowe z terenów zabudowy zagospodarować w obrębie własnej działki, w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników czy zieleńców itp.,
 - wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne pochodzące z powierzchni utwardzonych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń wymagają oczyszczenia – stosuje się przepisy prawa wodnego; do czasu realizacji sieci dopuszcza się inne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej, dopuszcza się zbiorniki indywidualne;
 - g) ogrzewanie – z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła lub sieci ciepłowniczej;
 - h) telekomunikacja - na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - i) gospodarka odpadami - należy stworzyć warunki segregacji odpadów oraz odbioru odpadów z nieruchomości (w celu dalszego ich zbierania, transportu, odzysku lub unieszkodliwiania);
 - j) nawierzchnia w terenie poza obszarem zabudowy musi być naturalna lub z użyciem materiałów naturalnych, w szczególności w obszarze terenu oznaczonym symbolem „b”, w terenie oznaczonym symbolem „a” i „c” poza obszarem lokalizacji zabudowy;
- 4) dodatkowe ustalenia - dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich terenach w granicach planu.

§ 15.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: na obszarze planu nie występują obszary wymagające określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania lub użytkowania terenu; zakaz zabudowy tymczasowej; do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie istniejących obiektów.

§ 16.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe

§ 17.

Ustalenia dla poszczególnych terenów:

1. Karta terenu: 4.UT, UZ;

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy turystyczno-wypoczynkowej, obsługi turystyki i ruchu turystycznego; dopuszcza się hotele, hotele SPA z usługami rehabilitacyjnymi, zdrowotnymi i rekreacyjnymi; dopuszcza się obiekty sportu i rekreacji (np. place zabaw, boiska, baseny kąpielowe); dopuszcza się zieleń urządzoną i zieleń izolacyjną; dopuszcza się budynki gospodarcze, garaże; nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy typu condohotel lub aparthotel; dopuszcza się tymczasową zabudowę sezonową o powierzchni do 10 m² i wysokości 3 m, wyklucza się zabudowę garaży jako obiektów wolnostojących.
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) forma zabudowy: wolno stojąca;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu;
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie”: 30%;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: dla kondygnacji nadziemnych 1,0, dla kondygnacji podziemnych 0,7;
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%
 - g) minimalna wysokość zabudowy: 6 m;
 - h) dla budynków usługowych w obszarze oznaczonym literą „a” maksymalna rzędna warstw wykończeniowych dachu płaskiego 22,7 m n.p.m. z dopuszczeniem na 20% powierzchni zabudowy dominanty do rzędnej 25,9 m n.p.m.; wysokość zabudowy licząc od poziomu Bulwaru Słonecznego (posadzka pierwszej kondygnacji +/- 1m od rzędnej bulwaru): maksymalna 13 , 7 m z dopuszczeniem na 20% powierzchni zabudowy dominanty do 16 , 9 m; ilość kondygnacji budynku w obszarze „a” mierząc od strony bulwaru – do 4 kondygnacji z dopuszczeniem 5 kondygnacji jako dominanty. Dominanta może być zrealizowana wyłącznie na jednej z 4 brył widocznych od strony bulwaru i wycofana od strony bulwaru na co najmniej 2-krotną jej wysokość.
 - i) w obszarze oznaczonym literą „c” maksymalna rzędna dla warstw wykończeniowych dachu płaskiego 30 m n.p.m.; dla budynków usługowych w obszarze „c” wysokość zabudowy: maksymalna 7 m; ilość kondygnacji budynku w obszarze „c” - do 2 kondygnacji; dopuszcza się maksymalnie 1 obiekt w tym obszarze.
 - j) w obszarze oznaczonym literą „b” nie dopuszcza się budynków;
 - k) dla budynków towarzyszących - gospodarczych, wysokość nie większa niż 6 m; geometria dachu - płaskie lub strome (jedno- lub dwuspadowe) o kącie nachylenia głównych połaci nie mniej niż 20o;
 - l) zrealizowanie nasadzeń przesłaniających nową zabudowę w formie wysokich drzew sosnowych w pasie o szerokości co najmniej 10 m pomiędzy bulwarem a projektowaną zabudową;
 - m) elewacje projektowanej zabudowy z zastosowaniem zieleni pnącej,
 - n) zachowanie osi widokowych od strony Bulwaru Słonecznego na teren leśny przez rozczłonkowanie bryły budynku powyżej poziomu bulwaru na co najmniej 4 części, orientacyjne umiejscowienie osi widokowych zostało określone na rysunku planu.
 - o) dopuszcza się jedną kondygnację parkingu podziemnego;
 - p) obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

- q) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch obiektów sezonowych w obrębie jednej działki budowlanej; ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy pojedynczymi obiektami zabudowy sezonowej w obrębie jednej działki budowlanej, nie mniej niż 2,5 m oraz zakaz łączenia obiektów łącznikami;
 - r) dachy strome dopasowane do nowo projektowanej zabudowy nawiązującej do tradycji budowlanej kurortowej z przełomu XIX i XX w., dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 do 60 stopni, z dopuszczeniem okien połaciowych bądź lukarn (o tradycyjnych wyrazie, wycofanych w stosunku do elewacji kondygnacji nad którymi się znajdują), których suma długości nie przekroczy 30% długości połaci dachowej na której się znajdują, wprowadzić wymóg stosowania okapu o wysięgu: 40-70 cm; dachów mansardowych, gdzie dopuszcza się nachylenie dolnej połaci pod kątem nie większym niż 75 stopni do poziomu, górna połać – pod kątem równym lub większym niż 15 stopni, okap o maksymalnym wysunięciu od lica ściany: 60 cm;
 - s) wyklucza się dachy płaskie dla budynków towarzyszących i sezonowych;
 - t) na kondygnacji dostępnej z poziomu bulwaru, pomiędzy wyniesionymi bryłami ukształtowanie terenu powinno nawiązywać do naturalnego charakteru nadmorskiego lasu Mierzei Wiślanej poprzez nasyp ziemi i zastosowanie zielni niskiej, średniej, wysokiej, przy czym w miejscu nasadzeń drzew nasyp ziemi o miąższości min. 1,50 m;
 - u) kondygnacje powyżej poziomu bulwar należy kształtować w taki sposób, aby każda kolejna kondygnacja nie pokrywała się w zakresie min. 10% powierzchni rzutu poziomego z niższą kondygnacją, w nawiązaniu do ukształtowania terenu czy warstwic terenu.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) kondygnacje podziemne należy projektować w sposób zabezpieczający przed zmianą stosunków wodnych przedmiotowego terenu i terenów sąsiednich;
 - b) na obszarze oznaczonym literą „b” dopuszcza się wycinkę drzew tylko w zakresie niezbędnym związanym z realizacją ustaleń planu, tj. w przypadku realizacji wybranych urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego z wyłączeniem budynków (tj. pijalni uzdrowiskowych, tężni, parku, ścieżek ruchowych), infrastruktury komunikacyjnej, sieci i obiektów infrastruktury w stopniu niezbędnym w procesie budowlanym; wycinka drzew wymaga stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami – teren wpisany do rejestru zabytków;
 - c) wprowadza się zakaz makroniwelacji terenu z wyłączeniem obszarów budowy nowo projektowanych budynków w obszarze oznaczonym symbolem „a” i „c” na rysunku planu;
 - d) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
 - e) nawierzchnia w terenie poza obszarem zabudowy musi być naturalna lub z użyciem materiałów naturalnych, w szczególności w obszarze terenu oznaczonym symbolem „b”, w terenie oznaczonym symbolem „a” i „c” poza obszarem lokalizacji zabudowy;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia zawarte w § 10;
- 5) zasady podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12,
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 14;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dojazd od dróg położonych poza granicami planu;
 - b) wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych:
 - 1 miejsce postojowe na 1 pokój/apartament;

- pozostałe obiekty usługowe - minimum 1 miejsce na 200 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla każdej usługi, z wyłączeniem usług działających wyłącznie na potrzeby hotelu;
- 9) wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową - w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 8:
- a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 5-20,
 - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi powyżej 20;
- 10) stawka procentowa: nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (obszar planu obejmuje nieruchomość stanowiącą własność komunalną Gminy Miasta Krynica Morska).

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Krynica Morska.

§ 19.

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;

§ 20.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.