

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W KRYNICY MORSKIEJ**

**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krynica Morska**

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2021.1372 j.t.) oraz art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021.741 j.t., z późn. zm.)*

Rada Miejska w Krynicy Morskiej uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1.1.** W wyniku realizacji Uchwały Nr XIV/152/19 z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krynica Morska; po stwierdzeniu, iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miejskiej Krynica Morska, uchwalonego Uchwałą nr III/24/02 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 30 grudnia 2002 uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krynica Morska, zwaną dalej „**planem**”.

2. Granice planu przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:1000, zawierający dwa rozłączne obszary.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około **3,67 ha**.

**§2.1.** Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia graficzne planu;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

2. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe – karty terenów dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały; dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

3. Ustalenia tekstowe planu, w części ogólnej, określają:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §3;
  - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §4;
  - 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §5;
  - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §6;
  - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §7;
  - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §8;
  - 7) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §9.
4. Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:
- 1) kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 3) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
  - 4) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
  - 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.
5. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej są zapisane w postaci kart terenów dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
6. Ustalenia szczegółowe określają:
- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
  - 2) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów.
7. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu:
- 1) granice opracowania zmiany planu miejscowego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) oznaczenie terenu w liniach rozgraniczających, symbol identyfikujący teren;
  - 5) przeznaczenie terenu, w tym:
    - a) U – teren zabudowy usługowej,
    - b) G/U - teren infrastruktury technicznej – gazownictwo oraz usług,
    - c) ZL – lasy,
    - d) KDW – teren komunikacyjny, droga wewnętrzna.
8. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu, wynikające z występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych (oznaczenia obszarów i obiektów poza granicami opracowania planu mają charakter informacyjny):
- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodziowego;
  - 2) położenie obszaru opracowania w pasie ochronnym brzegu morskiego;

- 3) położenie obszaru opracowania na terenie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”;
- 4) położenie obszaru opracowania w obszarze Natura 2000 „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana”.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne planu**

#### **§3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. W obszarze planu nie znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony.
2. W obszarze planu nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej, wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miejskiej Krynica Morska.
3. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych.

#### **§4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu określonym w niniejszym planie nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
2. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.
3. Obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu poprzez zachowanie maksymalnej ich ilości przy zagospodarowaniu terenu, i zapewnienie odpowiednich warunków fitosanitarnych przy zamierzeniach inwestycyjnych; dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów w zakresie niezbędnym dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa i realizacji przedsięwzięć oraz prac budowlanych ustalonych w planie.
4. W terenie 3.U należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące w terenie skarpy od strony drogi wojewódzkiej nr 501, konieczną wycinkę drzew ograniczyć do bezwzględного minimum; ustala się wymów zachowania leśnego charakteru terenu.
5. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych przy zastosowaniu systemów:
  - 1) powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej;
  - 2) podziemnych, w tym z wykorzystaniem rurociągów, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych.
6. Istniejące i projektowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć w ciepło z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.
7. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. W terenie oznaczonym symbolem 1.G/U dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
9. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej chronionych roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Zasady gospodarowania w obszarach cennych przyrodniczo chronionych na podstawie przepisów odrębnych określono w §5 niniejszej uchwały „Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów”.

#### **§5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

1. Cały obszar planu jest położony na terenie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania określone w Uchwale Nr 148/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” wraz ze zmianą w Uchwale Nr 261/XXXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016r w sprawie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”.
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. Cały obszar planu położony jest w pasie technicznym brzegu morskiego; obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych z zakresu obszarów morskich Rzeczypospolitej oraz administracji morskiej.
4. Cały obszar planu, ze względu na położenie w pasie technicznym brzegu morskiego, stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią, przy czym część obszaru planu jest położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od strony morza (zasięg obszaru wskazano na rysunku planu), w dwóch przedziałach głębokości zalania: o głębokości zalania do 0,5 m oraz od 0,5 m do 2,0 m - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%); w obszarze tym obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) lokalizacja zabudowy możliwa jest po uprzednim zabezpieczeniu terenu lub inwestycji przed wodą stuletnią od strony morza poprzez wyniesienie posadzki parteru obiektów powyżej rzędnej wody stuletniej i zabezpieczenie dodatkowo co najmniej na 0,7 powyżej tej wody;
  - 2) należy zapewnić bezpieczne powodziowo drogi ewakuacji.
5. W przypadku zmiany granic terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów albo w przypadku ich likwidacji ustalenia określone w planie dla tych terenów lub obiektów nie obowiązują.
6. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne o łącznej powierzchni 0,7056 ha, stanowiących własność Skarbu Państwa za zgodą Ministra Klimatu i Środowiska, decyzja nr DLŁ-NL.4130.123.2020.PD z dnia 11 marca 2021 r.

## **§6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

1. Nie przewiduje się przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości.
2. Dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości.
3. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości lub w wyniku podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30 m;
  - 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa – dowolny.
4. Parametry działek uzyskiwane w wyniku podziałów nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną, garaże i miejsca parkingowe oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.

## **§7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
  - 2) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę, do sieci wodociągowej;
  - 3) zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, np. poprzez punkt czerpania wody do celów ppoż. z Zalewu Wiślanego, czy własną pompownię wód na cele ppoż.
2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:
  - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
  - 2) z terenów istniejącej zabudowy ścieki odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków;
  - 3) zakaz odprowadzenia ścieków komunalnych w indywidualny sposób: do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.
3. W zakresie elektroenergetyki:
  - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych i napowietrznych sieci niskich, średnich napięć i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budowę stacji transformatorowych;
  - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych;
  - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną budynków i budowli z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, z wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych wysokiego ciśnienia, podwyższonego średniego ciśnienia, średniego ciśnienia i niskiego ciśnienia oraz przyłączy obiektów budowlanych;

- 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.
5. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.
6. Dopuszcza się w obszarze planu budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu), bądź wynikających z przepisów odrębnych.
7. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

### **§8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego zmianą planu z układem zewnętrznym poprzez drogę wojewódzką nr 501 – ul. Gdańska, relacji Gdańsk-Krynica Morska i drogę gminną – ul. Zalewową (drogi położone poza obszarem opracowania planu)
2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi poprzez drogę wewnętrzną – teren 4.KDW.
3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla terenów oznaczonych symbolami 1.G/U i 3.U w wielkości 1 miejsce parkingowe dla każdej działalności, minimalna ilość miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie wymaga określenia.
4. Wymagane ustaleniami ust. 3 miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją.

### **§9. Stawka procentowa**

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych 1.G/U, 3.U i 4.KDW;
- 2) dla terenu 2.ZL stawka procentowa nie wymaga określenia – teren nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia.

## **Rozdział 3**

### **Ustalenia szczegółowe planu – karty terenów**

#### **§10. Karta terenu 1.G/U o powierzchni ok. 0,31 ha**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) przeznaczenie terenu – infrastruktura techniczna – gazownictwo oraz zabudowa usługowa;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem stacji gazowej LNG, w tym w szczególności lokalizacja zbiorników na gaz,
  - b) lokalizacja budynków towarzyszących - gospodarczych, technicznych, obsługi socjalno-bytowej,
  - c) lokalizacja zabudowy usługowej z wyjątkiem usług społecznych, tj. usług z zakresu oświaty, wychowania, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, turystyki,
  - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
- 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,1,
    - b) maksymalna: 1,2;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla lokalizacji budynków i obiektów budowlanych naziemnych wyznaczono na rysunku planu w odległości:
    - a) 6m od linii rozgraniczającej ul. Zalewowej,
    - b) 12m od granicy z terenami leśnymi,
    - c) 18m od strony terenów zabudowy z funkcją mieszkaniową;
  - 5) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3 od tej granicy od strony zachodniej terenu (granica terenu z działką ewidencyjną nr 1).
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) wyklucza się sytuowanie zabudowy usługowej z zakresu usług uciążliwych, które są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) teren położony jest w obszarze Natura 2000 „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana”, obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 5 uchwały;
  - 3) teren położony jest w granicach Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 5 uchwały;
  - 4) teren znajduje się w granicach pasa nadbrzeżnego wybrzeża morskiego – w pasie technicznym, obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 5 Uchwały,
  - 5) ze względu na położenie w pasie technicznym brzegu morskiego, teren stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) dla obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem stacji gazowej LNG:
    - a) wysokość obiektów: nie więcej niż 15,0 m,
    - b) geometria dachu: dowolna;
  - 2) dla budynków usługowych:
    - a) wysokość budynków: nie większa niż 10m;
    - b) geometria dachu: dach dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45°, dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachu nie mniej niż 18°

- i nie więcej niż 22° z zastosowaniem wysokiej ścianki kolankowej – w przedziale od 1,0 m do 1,8 m.
- 3) dla budynków towarzyszących – gospodarczych technicznych, socjalno-bytowych:
- a) wysokość budynków: nie większa niż 6m;
  - b) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°.

#### **§11. Karta terenu lasów: 2.ZL o powierzchni ok. 2,73 ha**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: lasy;
  - 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
    - a) uprawy leśne,
    - b) zakaz lokalizacji budynków,
    - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako obiekty podziemne,
    - d) lokalizacja dróg w gruntach leśnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) teren położony jest w obszarze Natura 2000 „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana”, obowiązują zasady zagospodarowania określone w §5. uchwały;
  - 2) teren położony jest w granicach Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” obowiązują zasady zagospodarowania określone w §5. uchwały;
  - 3) ze względu na położenie w pasie technicznym brzegu morskiego, teren stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią, przy czym część obszaru terenu jest położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od strony morza (zasięg obszaru wskazano na rysunku planu), o głębokości zalania od 0,5 m do 2,0 m - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%), w obszarze tym obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 5 uchwały;
  - 4) teren znajduje się w granicach pasa nadbrzeżnego wybrzeża morskiego – w pasie technicznym, obowiązują zasady zagospodarowania określone w §5. Uchwały.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

#### **§12. Karta terenu 3.U o powierzchni ok. 0,17 ha**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu obsługi komunikacji w szczególności: stacji paliw, stacji ładowania samochodów elektrycznych, myjni pojazdów, stacji napraw oraz miejsc postoju pojazdów,
    - b) lokalizacja innej zabudowy usługowej w szczególności usług z zakresu handlu i gastronomii,



- c) zakaz lokalizacji usług z zakresu usług społecznych, tj. usług z zakresu oświaty, wychowania, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, turystyki,
  - d) lokalizacja budynków towarzyszących - gospodarczych, technicznych, obsługi socjalno-bytowej,
  - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - f) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
- 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,1,
    - b) maksymalna: 1,0;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla lokalizacji budynków wyznaczono na rysunku planu w odległości 20 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 501 – ul. Gdańskiej
  - 5) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3 od tej granicy od strony południowej terenu (granica terenu z działką ewidencyjną nr 1).
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) teren położony jest w obszarze Natura 2000 „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana”, obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 5 uchwały;
  - 2) teren położony jest w granicach Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”, obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 5 uchwały;
  - 3) ze względu na położenie w pasie technicznym brzegu morskiego, teren stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 4) teren znajduje się w granicach pasa nadbrzeżnego wybrzeża morskiego – w pasie technicznym, obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 5 Uchwały.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) dla budynków usługowych:
    - a) wysokość budynków: nie większa niż 10m;
    - b) geometria dachu: dach dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45°, dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachu nie mniej niż 18° i nie więcej niż 22° z zastosowaniem wysokiej ścianki kolankowej – w przedziale od 1,0 m do 1,8 m.
  - 2) dla budynków towarzyszących – gospodarczych technicznych, socjalno-bytowych:
    - a) wysokość budynków: nie większa niż 6m;
    - b) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°.
  - 3) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych ustala się wymóg stosowania drewna na min 50% wystroju elewacji budynku, dopuszcza się zastosowanie zielonych dachów i elewacji.

**§13. Karta terenu komunikacyjnego - drogi wewnętrznej 04.KDW o powierzchni ok. 0,23 ha**

1. Dla terenów ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna,
  - 2) sposoby zagospodarowania:
    - a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
    - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - c) lokalizacja zjazdów.
2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:
  - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających nie mniej niż 12m;
  - 2) geometria drogi umożliwiająca transport zestawów pojazdów o długości 17 m;
  - 3) dostępność terenów przyległych do dróg bez ograniczeń.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) teren położony jest w obszarze Natura 2000 „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana”, obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 5 uchwały;
  - 2) teren położony jest w granicach Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 5 uchwały;
  - 3) ze względu na położenie w pasie technicznym brzegu morskiego, teren stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 4) teren znajduje się w granicach pasa nadbrzeżnego wybrzeża morskiego – w pasie technicznym, obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 5 Uchwały.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

**Rozdział 4**  
**Przepisy końcowe**

**§14. 1.** W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XXXII/291/09 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krynica Morska dla części południowej miasta.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Krynica Morska.

**§15.** Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

.....  
**Przewodniczący Rady Miejskiej**

# **Uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krynica Morska**

## **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krynica Morska.

Wszczęcie procedury planistycznej nastąpiło na skutek Uchwały Nr XIV/152/09 z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krynica Morska.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miejskiej Krynica Morska, uchwalonego Uchwałą nr III/24/02 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 30 grudnia 2002 r.

Celem sporządzania planu miejscowego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Gdańską i Zalewową jest zmiana zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określonych w dotychczasowym planie miejscowym, polegających w szczególności na umożliwieniu realizacji utwardzonej drogi dojazdowej od ul. Gdańskiej niezbędnej do transportu cystern oraz zwiększeniu powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy pod lokalizację zbiornika. Inwestycja ta planowana jest w ramach przedsięwzięcia pod nazwą: „Gazyfikacja Mierzei Wiślanej”.

W obszarze opracowania obowiązywał dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XXXII/291/19 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krynica Morska dla części południowej miasta, który zostanie zastąpiony w obszarze objętym przedmiotowym opracowaniem nowym planem.

## **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

### **2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Plan miejscowy, w § 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów.

### **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Plan miejscowy, w § 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody; w obszarze planu nie występuje zabudowa ani chronione dobra kultury – nie wymaga ustalenia zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Ostateczne zmiany krajobrazowe zależne będą od standardu i formy architektonicznej zabudowy oraz staranności jej wykonania, a także charakteru urządzonej zieleni. Ze względu na specyfikę terenu – obszar dla potrzeb infrastruktury technicznej, forma obiektów będzie podporządkowana wymogom technologicznym.

### **2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Plan miejscowy, w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w §10-13 uchwały określono wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów poszczególnych terenów.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty hydrograficzne.

Obszar objęty planem nie jest położony w granicach systemu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Na etapie działań inwestycyjnych może nastąpić przekształcenie stosunków wodnych w zakresie lokalnych warunków hydrogeologicznych. Znaczące przekształcenia wystąpić mogą w przypadku głębokich wykopów. Ocena oddziaływania w tym zakresie będzie możliwa na etapie sporządzenia projektów budowlanych inwestycji.

Plan miejscowy nie zawiera ustaleń, które pozwalałyby na lokalizację zabudowy mieszkaniowej w jego obszarze.

Wg map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego (opublikowanych na stronie internetowej [www.mapy.isok.gov.pl](http://www.mapy.isok.gov.pl)) na obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

W obszarze opracowania występują tereny rolnicze i tereny leśne; część terenów leśnych objętych planem miejscowym zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne o łącznej powierzchni 0,7056 ha, stanowiących własność Skarbu Państwa za zgodą Ministra Klimatu i Środowiska, decyzja nr DLŁ-NL.4130.123.2020.PD z dnia 11 marca 2021 r. Teren zmieniający przeznaczenie jest niezbędny jako dojazd do planowanej stacji gazowej LNG oraz powiększenie obszaru dotychczas planowanej stacji gazowej.

W wyniku realizacji nowej zabudowy na podstawie ustaleń planu miejscowego, na jego obszarze nastąpi całkowita fizyczna likwidacja roślinności oraz przekształcenia pokrywy ziemi, będą to zmiany charakterystyczne dla obszarów zainwestowanych i zabudowanych.

Obszar planu miejscowego w całości położony jest w zasięgu następujących form ochrony przyrody prawnie chronionych:

- Park Krajobrazowy „Mierzeja Wiślana”; ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Uchwały Nr 148/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” wraz ze zmianą Uchwałą Nr 261/XXXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016r w sprawie Parku Krajobrazowego „Mierzenia Wiślana”,
- obszar Natura 2000 (specjalny obszar ochrony siedlisk) „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana” PLH280007; ze względu na ograniczony zasięg oddziaływania dopuszczonego planie miejscowym zainwestowania i położenie poza siedliskami przyrodniczymi oraz siedliskami gatunków roślin i zwierząt chronionych w zasięgu ww. obszarów Natura 2000 nie wystąpi dezintegracja obszarów Natura 2000 oraz nie wystąpi oddziaływanie na spójność sieci obszarów Natura 2000.

#### **2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Nie występują uwarunkowania dla określenia zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków i dóbr kultury współczesnej.

#### **2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

W planie miejscowym znajdują się obszary położone w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego. Nie występują tu obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

W związku z przewidywaną lokalizacją inwestycji zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy zachować wszelkie rygory ochrony środowiska z tym związane – miejsce lokalizacji zbiorników na gaz może być wskazane w odległości nie mniejszej niż 18m od granicy z terenem zabudowy, na której jest i może być lokalizowana zabudowa mieszkaniowa.

Istniejące i projektowane wyposażenie w infrastrukturę techniczną ochrony środowiska zapewni właściwe warunki bytowe i sanitarne dla użytkowników.

Realizacja ustaleń planu miejscowego może spowodować intensyfikację zanieczyszczeń atmosferycznych, hałasu oraz nieznacznie wpłynąć na lokalne zmiany klimatyczne, są to jednak zmiany typowe dla takiego przeznaczenia terenu i planowane już w dotychczas obowiązujących aktach prawa miejscowego.

Podsumowując, realizacja dokumentu nie spowoduje wystąpienia zagrożeń dla zdrowia i życia ludzi, a wyposażenie obszaru w infrastrukturę w tym ochrony środowiska, zapewni właściwe warunki życia ludzi.

## **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Plan miejscowy umożliwi doinwestowanie terenów przeznaczonych już pod zabudowę w obowiązującym dotychczas planie miejscowym na taką funkcję, wymaga to jednak zmiany dostosowania do współczesnych wymogów projektowania inwestycji a także uregulowania dojazdu do stacji gazowej. Wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji przyczyni się do wykorzystania wartości ekonomicznych tych nieruchomości.

Samorząd gminy uzyska korzyści ekonomiczne z wprowadzenia nowej zabudowy, wynikające między innymi ze zwiększenia wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które mogą zostać zainwestowane w dalszy rozwój gminy.

## **2.7. Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do podmiotów prywatnych (osób fizycznych i instytucji prawnych).

W ramach odrębnej od procedowanego planu procedury, inwestor obowiązany jest do pozyskania tytułu prawnego do nieruchomości na których planowane są inwestycje budowlane.

## **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Zmiana planu dotyczy zagadnień o zasięgu lokalnym, ale związanych z inwestycją o szerszym oddziaływaniu. Dotyczy możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego funkcjonującej w ramach przedsięwzięcia o zasięgu ponadlokalnym – przedsięwzięcia pod nazwą „Gazyfikacja Mierzei Wiślanej”.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego**

W obszarze planu ustala się możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego funkcjonującej w ramach przedsięwzięcia o zasięgu ponadlokalnym – przedsięwzięcia pod nazwą „Gazyfikacja Mierzei Wiślanej”.

## **2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

## **2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Burmistrz Miasta Krynica Morska, na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania planu miejscowego, zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, tj.:

- W kwietniu 2020r. Burmistrz Miasta Krynica Morska ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krynica Morska, w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu na 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia; w wyznaczonym terminie wpłynęło 8 wniosków, które zostały wzięte pod uwagę przy sporządzaniu projektu zmiany planu miejscowego,
- projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego w dniach od 11.05.2021 do 08.06.2021 w siedzibie Urzędu Miasta Krynica Morska, ul. Górników 15, 82 - 120 Krynica Morska od poniedziałku do piątku, w godz. od 10<sup>00</sup> do 14<sup>00</sup>, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, a także na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krynica Morska,
- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej 25.05.2021r. o godz. 11<sup>00</sup> w trybie on-line z możliwością zadawania pytań przez biorących udział w dyskusji, w dyskusji nie uczestniczyły zainteresowane osoby,
- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia 15.06.2021r.; w terminie wyznaczonym przez Burmistrza Miasta Krynica Morska każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi; uwagi mogą być składane na piśmie, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym; w w/wym. terminie złożono 5 uwag, które zostały częściowo uwzględnione w opracowywanym projekcie planu miejscowego,
- w związku z uwzględnieniem części złożonych dokonano korekty ustaleń zmiany planu miejscowego, wykluczając z terenu 1.G/U możliwość lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu usług uciążliwych które są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz zwiększono minimalną powierzchnię nowowydzielanej działki budowlanej do 1000m<sup>2</sup>, a także dokonano jego uzgodnień i zaopiniowano z właściwymi organami w tym zakresie;
- projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego w dniach od ..... w siedzibie Urzędu Miasta Krynica Morska, ul. Górników 15, 82 - 120 Krynica Morska od poniedziałku do piątku, w godz. od 10<sup>00</sup> do 14<sup>00</sup>, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, a także na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krynica Morska.
- w ogłoszeniu o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej ..... w siedzibie Urzędu Miasta Krynica Morska, ul. Górników 15, 82 - 120 Krynica Morska, na sali narad o godz. 11<sup>00</sup>, w dyskusji

uczestniczyli.....

- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia .....; w terminie wyznaczonym przez Burmistrza Miasta Krynica Morska każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi; uwagi mogą być składane na piśmie, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym; w w/wym. terminie złożono 5 uwag, które zostały częściowo uwzględnione w opracowywanym projekcie planu miejscowego.

## **2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Plan miejscowy nie przewiduje lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej.

## **2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Plan dotyczy terenów, które już w dotychczasowym planie miejscowym częściowo przeznaczone były pod zabudowę infrastruktury technicznej – gazownictwa. Zmiana planu miejscowego kontynuuje to przeznaczenie, zmieniając parametry zabudowy w dostosowaniu do współczesnych wymogów. Istotna zmiana jest także uregulowanie dojazdu do terenu bezpośrednio od ul. Gdańskiej. Planowane zbiorniki z gazem będą mogły być usytuowane w odległości co najmniej 18m od terenów istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej.

Podsumowując, ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

## **2.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Plan miejscowy, w § 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §10 – 13 uchwały.

W związku z tym, iż w obszarze planu przewiduje się wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni w kierunku lokalizacji zabudowy i zainwestowania takiego samego jak w dotychczasowym planie miejscowym dla tego terenu oraz w związku z faktem, iż przedmiotowy plan miejscowy stanowi jedynie fragmenty obszaru miasta, nie występują przesłanki do szczegółowych analiz odnoszących się do sytuowania nowej zabudowy.

## **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2**

Burmistrz Miasta Krynica Morska dokonał w listopadzie 2017 r. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Rozwiązania zmiany planu miejscowego są zgodne z jej wynikami.

Rada Miejska w Krynicy Morskiej podjęła uchwałę Nr XXXV/327/18 z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy Miejskiej Krynica Morska i planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Miejskiej Krynica Morska.

#### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała iż:

- uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia przez Gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej,
- uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia kosztów urządzenia dróg gminnych,
- uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie skutkowało koniecznością wykupu gruntów na cele publiczne,
- uchwalenie zmiany planu miejscowego nie spowoduje konieczności realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego może wiązać się z możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej,
- uchwalenie zmiany planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych,
- uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości,
- uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu budowy infrastruktury technicznej i urządzenia dróg,
- uchwalenie zmiany planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości,
- realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego nie będzie wiązała się z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych, ale może skutkować koniecznością poniesienia kosztów wyceny nieruchomości.

W analizowanym, pięcioletnim horyzoncie czasowym, przy założeniu realizacji dopuszczonych planem inwestycji dochody gminy (dochody ze sprzedaży nieruchomości gminnych, opłata planistyczna, podatek od nieruchomości) znacząco przewyższają koszty (koszty wyceny nieruchomości).

#### **5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej**

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Burmistrz Miasta Krynica Morska w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Krynica Morska i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez podmioty prywatne oraz organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- sporządził prognozę skutków finansowych oraz prognozę oddziaływania na środowisko uchwalenia miejscowego planu,
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,



- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,
- wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi i je rozstrzygnął, część z nich uwzględniając,
- dokonał korekty ustaleń planu miejscowego i ponownie uzgodnił i zaopiniował w niezbędnym zakresie projekt planu miejscowego,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,
- ponownie wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi i je rozstrzygnął
- przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu miejscowego określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Miejskiej w Krynicy Morskiej projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

## **ZAŁĄCZNIKI**

### **ZAŁĄCZNIK Nr 1**

do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej  
z dnia ..... 2021 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krynica Morska

**RYSUNEK PLANU- w skali 1:1000**

## ZAŁĄCZNIK Nr 2

do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej  
z dnia ..... 2021 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krynica Morska

### Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust 1, w związku z art. 17 pkt. 12 oraz art. 18 i 19, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 741, z późn. zm.)

Rada Miejska w Krynicy Morskiej po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krynica Morska,

r o z s t r z y g a c o następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniach od 11.05.2021 do 08.06.2021 oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 15.06.2021r. złożono 5 pism zawierających uwagi.
2. Burmistrz Miasta Krynica Morska rozstrzygnął dnia 06.07.2021 r. złożone uwagi i postanowił część z nich uwzględnić, zmieniając projekt planu miejscowego a części nie uwzględniać w przedkładanym Radzie Miejskiej projekcie planu miejscowego; lista złożonych uwag, wraz z rozstrzygnięciem Burmistrz Miasta Krynica Morska zawarta jest w poniższej tabeli nr 1:

Tabela nr 1

Lp.	Składający uwagę	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrz Miasta Krynica Morska
1.	Mariusz Hagedorn zam. w Krynicy Morskiej	15.06.2021r.	wniosek o wykreślenie z projektu zmiany planu szeroko rozumianych usług, które znacząco mogą wpływać na środowisko	<b>Uwaga uwzględniona</b> – dokonano zmiany ustaleń terenu 1.G/U wykluczając możliwość lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu usług uciążliwych które są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych
2.	Renata i Piotr Wielec zam. w Krynicy Morskiej	14.06.2021r.	wyraża obawy znacznego pogorszenia jakości życia na terenach sąsiadujących do terenu 1.G/U  sprzeciw wobec wycinki drzew, które stanowią bufor od oczyszczalni ścieków  obawy o ograniczenie potencjalnego rozwoju miasta  zarzut braku zgodności projektu planu z przepisami uchwały Sejmiku Województwa w sprawie	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> -obawy o pogorszenie jakości życia w otoczeniu inwestycji nie są uzasadnione, obecnie funkcja gazownictwa jest także dopuszczona  wycinka drzew jest niezbędnym elementem lokalizacji obiektów zbiorników na gaz i budowy drogi dojazdowej do nich  obawy o ograniczenie rozwoju miasta nie zostały poparte argumentami  dla możliwości lokalizowania zabudowy istotny jest § 5 Uchwały Sejmiku Woj. „Niniejsza uchwała nie narusza uprawnień

			Parku Krajobrazowego w zakresie budowania nowych obiektów w pasie o szerokości 100m od brzegu wód	nabytych na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego  zasada tzw. „dobrego sąsiedztwa” ma zastosowanie przy lokalizowaniu zabudowy na podstawie warunków zabudowy – nie dotyczy planu miejscowego
3.	Renata Wielec zam. w Krynicy Morskiej	14.06.2021r.	obawy wobec dopuszczonych usług, które znacząco mogą wpływać na środowisko  wniosek o zwiększenie powierzchni dopuszczalnych do wydzielenia działek budowlanych  brak uwzględnienia zasady dobrego sąsiedztwa zgodnie z art. 61 ust 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	<b>Uwaga uwzględniona</b> w części pierwszej i drugiej: dokonano zmiany ustaleń terenu 1.G/U wykluczając możliwość lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu usług uciążliwych które są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz zwiększono minimalną powierzchnię działek do 1.000m <sup>2</sup> , jak dla sąsiednich terenów  <b>Uwaga nie uwzględniona</b> w części trzeciej: zasada tzw. „dobrego sąsiedztwa” ma zastosowanie przy lokalizowaniu zabudowy na podstawie warunków zabudowy – nie dotyczy planu miejscowego
4.	Renata Wielec zam. w Krynicy Morskiej	14.06.2021r.	sprzeciw wobec dopuszczonej maksymalnej wysokości zbiorników na gaz 15m co spowoduje znaczne pogorszenie walorów krajobrazowych tej części miasta – wniosek o jej zmniejszenie  zarzut braku zgodności projektu planu z przepisami uchwały Sejmiku Województwa w sprawie Parku Krajobrazowego w zakresie budowania nowych obiektów w pasie o szerokości 100m od brzegu wód (dotyczy posadowienia zbiorników)	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> - wysokość obiektów zbiorników na gaz wynika z wymogów technologicznych  dla możliwości lokalizowania zabudowy istotny jest § 5 Uchwały Sejmiku Woj. „Niniejsza uchwała nie narusza uprawnień nabytych na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
5.	Sabina Markiewka zam. w Krynicy Morskiej	14.06.2021r.	Wniosek o wykreślenie z terenu 1.G/U usług, które znacząco mogą oddziaływać na środowisko i pozostawienie jedynie gazownictwa  sprzeciw wobec wycinki drzew, które stanowią bufor od oczyszczalni ścieków, obawy znacznego pogorszenia jakości życia na terenach sąsiadujących do terenu 1.G/U	<b>Uwaga uwzględniona</b> w części pierwszej: dokonano zmiany ustaleń terenu 1.G/U wykluczając możliwość lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu usług uciążliwych które są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych  <b>Uwaga nie uwzględniona</b> w części drugiej: wycinka drzew jest niezbędnym elementem lokalizacji obiektów zbiorników na gaz i budowy drogi dojazdowej do nich

3. Rada Miejska w Krynicy Morskiej potwierdza stanowisko Burmistrza Miasta Krynica Morska i postanawia nie uwzględniać następujących uwag lub części uwag zamieszczonych w poniższej tabeli nr 2:

Tabela nr 2

Lp.	Składający uwagę	Data wpływu uwagi	Treść uwagi nieuwzględnionej (lub części uwagi nieuwzględnionej)
1.	Renata i Piotr Wielec zam. w Krynicy Morskiej	14.06.2021r.	wyraża obawy znacznego pogorszenia jakości życia na terenach sąsiadujących do terenu 1.G/U  sprzeciw wobec wycinki drzew, które stanowią bufor od oczyszczalni ścieków  obawy o ograniczenie potencjalnego rozwoju miasta  zarzut braku zgodności projektu planu z przepisami uchwały Sejmiku Województwa w sprawie Parku Krajobrazowego w zakresie budowania nowych obiektów w pasie o szerokości 100m od brzegu wód

2.	Renata Wielec zam. w Krynicy Morskiej	14.06.2021r.	brak uwzględnienia zasady dobrego sąsiedztwa zgodnie z art. 61 ust 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
3.	Renata Wielec zam. w Krynicy Morskiej	14.06.2021r.	sprzeciw wobec dopuszczonej maksymalnej wysokości zbiorników na gaz 15m co spowoduje znaczne pogorszenie walorów krajobrazowych tej części miasta – wniosek o jej zmniejszenie  zarzut braku zgodności projektu planu z przepisami uchwały Sejmiku Województwa w sprawie Parku Krajobrazowego w zakresie budowania nowych obiektów w pasie o szerokości 100m od brzegu wód (dotyczy posadwienia zbiorników)
4.	Sabina Markiewka zam. w Krynicy Morskiej	14.06.2021r.	sprzeciw wobec wycinki drzew, które stanowią bufor od oczyszczalni ścieków, obawy znacznego pogorszenia jakości życia na terenach sąsiadujących do terenu 1.G/U

4. W wyniku wprowadzonych zmian do projektu planu na skutek rozpatrzenia uwag projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od ..... r.

5. Udokumentowano, że w czasie ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia ..... nie złożono uwag/ złożono ..... uwag.

.....

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

### **ZAŁĄCZNIK Nr 3**

**do Uchwały Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej**  
**z dnia ..... 2021 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krynica Morska**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu  
infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich  
finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

*Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 741, z późn. zm.), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8  
marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) art.216 ust 2 pkt 1 ustawy  
z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305)*

Rada Miejska w Krynicy Morskiej rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu  
geodezyjnego Krynica Morska nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu  
infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

.....  
**Przewodniczący Rady Miejskiej**

## **ZAŁĄCZNIK Nr 4**

**do Uchwały Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej**  
**z dnia ..... 2021 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krynica Morska**

*Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 741, z późn. zm.)*

**Dane przestrzenne (zapisane w postaci dokumentu elektronicznego)**