

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Prabutach
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie
Jeziora Dzierżgoń, w gminie Prabuty, oznaczonych symbolami A, B, C, D, E, F, G – obszaru
oznaczonego symbolem C.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 1005 i 1079) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), uchwały Nr XXXV/232/2021 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie Jeziora Dzierżgoń, w gminie Prabuty, oznaczonych symbolami A, B, C, D, E, F, G, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Prabuty uchwalonego uchwałą Nr XXVI/167/2020 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 28.09.2020 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie Jeziora Dzierżgoń, w gminie Prabuty, oznaczonych symbolami A, B, C, D, E, F, G – obszaru oznaczonego symbolem C zwany dalej planem.
2. Planem miejscowym objęto obszar o powierzchni około 1,35 ha.
3. Integralną częścią uchwały są:
 - 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 - zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
 - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.
4. Oznaczenia graficzne rysunku planu będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru opracowania planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) wymiarowanie (w metrach),
 - 5) symbol terenu (X)(Y);
 - 6) przeznaczenie terenów:
 - a) ML – teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - b) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) KPP – teren komunikacji pieszej.
5. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 4 stanowią treści mapy zasadniczej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

§2.

1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
 - 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu, stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały;
 - 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – linia ograniczająca obszar na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy, linia ta nie dotyczy tych elementów zabudowy, które są usytuowane w całości poniżej poziomu terenu lub usytuowane są w całości na wysokości nie mniejszej niż 3,5 m ponad poziomem terenu i opierają się na częściach zabudowy znajdującej się na obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy; takich jak np. wykusze, balkony itp., nie dotyczy również takich elementów jak wejścia, schody, podesty, rampy itp., a także docieplenia;
 - 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym w stosunku do powierzchni działki budowlanej; do powierzchni zabudowy nie zalicza się takich części budynku jak np. wykusze, balkony, wejścia, schody, podesty, rampy itp.;
 - 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 8) wysokości zabudowy – rozumie się przez to wysokość liczoną od najniższego poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu jego konstrukcji, wysokość nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
 - 9) budynku - należy przez to również rozumieć również wiatę;
 - 10) zachowaniu istniejącej zabudowy – należy przez to rozumieć również możliwość jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania;
 - 11) stawce procentowej – należy przez to rozumieć stawkę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 12) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleni wysoką i niską, ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie lub zieleni izolacyjną tworzącą barierę wizualną i akustyczną;
 - 13) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie terenu.
2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne.

§3.

W planie miejscowym nie występuje potrzeba określania:

1. Zasad kształtowania krajobrazu.
2. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.
3. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
4. Granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

5. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
6. Szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.
7. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W zakresie istniejącej zabudowy ustala się zachowanie budynków i budowli.
2. W przypadku budynków nie spełniających ustaleń niniejszego planu dopuszcza się ich zachowanie z możliwością przebudowy, a także rozbudowy i nadbudowy o nie więcej niż 10%.
3. Wprowadza się zakaz stosowania kolorystyki jaskrawej w pokryciu dachów i wystroju elewacji.
4. Przez kolorystykę jaskrawą należy rozumieć kolory nie występujące w tradycyjnych materiałach budowlanych, nie występujące historycznie w zabudowie, o znacznej intensywności, nasyceniu barwy, połyskujące, świecące.
5. Nowe zainwestowanie terenu należy wkomponować w ukształtowanie terenu oraz nawiązywać do tradycji budowlanej regionu, pod względem wystroju elewacji i kolorystyki dachu, w tym kątów nachylenia dachów (dwuspadowe symetryczne), gabarytów zabudowy.
6. Ustala się realizację elewacji zabudowy wyłącznie z materiałów naturalnych, cegły, drewna, kamienia, tynku w kolorystyce bieli, beży, szarości, oraz ugrów z palety barw o niskim nasyceniu, z wykluczeniem barw kontrastowych.
7. W realizacji elewacji zabudowy dopuszcza się licowanie cegłą, deskowanie (w formie wystroju lub konstrukcji), kamieniem w partii cokołowej, z wykluczeniem okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru oraz sidingu.
8. Ustala się stosowanie pokryć dachowych ceramicznych w kolorze spieku dachówki naturalnej: ceglastym, czerwonym, brązowym, w kolorach w odcieniach grafitowych nawiązaniu do tradycyjnych pokryć dachowych – trzcina, gontem lub pokryć bitumicznych, o matowym wykończeniu.
9. Dla nowych budynków maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,60m nad poziomem terenu.
10. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

§5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej i komunikacji.
2. Obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierzgoń, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Tereny należy zagospodarowywać w sposób umożliwiający przemieszczanie się zwierząt między siedliskami.
4. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

§6.

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

1. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane jest poprzez drogę gminną nr 248006G (poza obszarem planu).
2. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

3. W liniach rozgraniczających tereny dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, a także przebudowy, zmiany lokalizacji, istniejących sieci kolidujących z planowaną zabudową.
4. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociagowego,
 - 2) zapewnienie wody w warunkach kryzysowych zgodnie z wymogami obrony cywilnej,
 - 3) wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych.
5. Odprowadzenie ścieków:
 - 1) do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub,
 - 2) do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Odprowadzenie wód opadowych na terenie działki.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - 1) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej do zaopatrzenia zabudowy w energię elektryczną, w oparciu o istniejące i projektowane linie energetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - 2) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych,
 - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji,
 - 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych.
8. Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem technologii i paliw nie przekraczających dopuszczalnych norm emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Zaopatrzenie w gaz – ustala się zaopatrzenie z projektowanej sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł, w szczególności z butli gazowych.
10. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.
11. W zakresie gospodarki odpadami: utylizacja odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi.

§7.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartymi w rozdziale 3.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe.

§8.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ML, 2ML, 3ML ustala się:

- 1) przeznaczenie:** tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) obiekty towarzyszące:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzenia sportu i rekreacji oraz takie elementy zagospodarowania jak dojścia, dojazdy, zieleń urządzone;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy,
 - b) na działce budowlanej dopuszcza się tylko jeden budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej,

- c) ustala się realizację zabudowy wolnostojącej w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi,
 - d) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej,
 - e) ustala się lokalizację nowej zabudowy główną kalenicą:
 - w terenie 1 ML równolegle do drogi 2KR, a w przypadku działki przylegającej do terenu 2KPP prostopadle do tego terenu,
 - w terenie 2 ML równolegle do drogi 2KR, a w przypadku działek przylegających tylko do terenu 1KR równolegle do tego terenu,
 - w terenie 3 ML równolegle do drogi 2KR, również w przypadku działki przylegającej do terenu 2 KPP,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – nie określa się;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dopuszczalny poziom hałasu dla terenów ML – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,1,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 75% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia zabudowy do 10% powierzchni działki,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 stanowisko na 1 budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej,
 - e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określenia,
 - f) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy – nie więcej niż 6,0m, jedna kondygnacja,
 - geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 20° do 30°;
- 6) **ustala się obsługę komunikacyjną terenu:**
- a) 1ML i 3ML z drogi 2KR,
 - b) 2 ML z drogi 1KR lub 2KR;
- 7) **stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** 30%.

§9.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren drogi wewnętrznej;
- 2) **obiekty towarzyszące:** obiekty infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) realizacja drogi o nawierzchni utwardzonej,
 - d) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny bez konieczności wydzielania krawężnikami jezdni i chodników;
- 4) **stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** 0%.

§10.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KPP, 2KPP ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny komunikacji pieszej;
- 2) **obiekty towarzyszące:** zieleń naturalna;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie terenu 1KPP w sposób nienaruszający skarpy,
 - c) w terenie 1KPP dopuszcza się wyłącznie ścieżkę pieszą,
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) **stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** 0%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe.

§ 11.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prabuty.

§ 12.

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

§ 13.

Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.