

UCHWAŁA Nr IV/19/2011
Rady Miejskiej w Prabutach
z dnia 9 lutego 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
kwartału „Daszyńskiego-Jagiełły” w Prabutach

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, ze zmianami),

po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Prabuty” uchwalonego Uchwałą Nr XLI/262/2002 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 17 maja 2002 r.,

Rada Miejska w Prabutach uchwala co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych pomiędzy ulicami Daszyńskiego, Jagiełły oraz terenem kolejowym, łącznie z wymienionymi ulicami, które zaznaczono na załącznikach nr 1A, 1B i 1C do niniejszej uchwały.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie warunków i zasad kompleksowego zagospodarowania kwartału zabudowy, z priorytetem dla zabudowy usługowej oraz uwzględniając szczególne usytuowanie kwartału. W ustaleniach planu występują następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) tereny komunikacji, w tym tereny dróg publicznych: ulice główne KDG i ulice lokalne KDL, oraz tereny dróg wewnętrznych i parkingów KDW;
- 2) tereny zieleni, w tym teren zieleni urządzonej ZP;
- 3) tereny zabudowy usługowej UU oraz tereny towarzyszące magazynowo-składowe PS, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jako funkcji towarzyszącej;
- 4) teren zamknięty TZ (znajdujący się w dyspozycji zarządcy infrastruktury kolejowej);
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej, nie wymagające wyznaczenia odrębnych terenów - usytuowane na terenach komunikacji, bądź na terenach planowanej zabudowy.

§ 3. 1. W skład niniejszej uchwały wchodzi część tekstowa planu, stanowiąca treść uchwały, oraz załączniki do uchwały, w tym:

- 1) część graficzna planu w postaci rysunku planu, który stanowi **załączniki nr 1A, 1B i 1C**,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, które stanowi **załącznik nr 2**,
- 3) 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, które stanowi **załącznik nr 3**.

2. Część tekstowa planu przedstawiona jest w następujący sposób:

- 1) **przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem**, a więc mające zastosowanie również dla poszczególnych terenów wyodrębnionych w dalszych przepisach, przedstawiono w Rozdziale II od § 5 do § 14; w ich skład wchodzi:
 - a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - b) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - c) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - d) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów,

- e) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
 - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - h) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - i) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 2) **przepisy dotyczące poszczególnych terenów** objętych planem, z których każdy posiada odrębne ustalenia, przedstawiono w Rozdziale III od § 15 do § 24; w ich skład wchodzi:
- a) przeznaczenie terenu,
 - b) ograniczenia w użytkowaniu terenu,
 - c) zasady i warunki podziału nieruchomości,
 - d) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - e) parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - f) pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 3) **oznaczenie poszczególnych terenów:**
- a) ustalenia dla poszczególnych terenów oznaczone są numerem i symbolem literowym, np. 1/1UU,
 - b) numer terenu składa się z dwóch cyfr, np. 1/1, z których pierwsza cyfra oznacza numer jednostki strukturalnej (1 – komunikacja, 2 – planowana zabudowa bądź inne rodzaje przeznaczenia terenu), a druga cyfra oznacza numer terenu w ramach danej jednostki strukturalnej,
 - c) symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu.

§ 4. Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w § 1, § 2, § 3 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Nr IV/19/2011 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 9 lutego 2011 r.;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 3 uchwały;
- 4) terenach, z podaniem ich numeru i symbolu – należy przez to rozumieć tereny oznaczone takim samym numerem i symbolem na rysunku planu;
- 5) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć zgodność z planem w szczególnych przypadkach, wymagających spełnienia warunków wymienionych w dalszych przepisach niniejszej uchwały.

Rozdział II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Definicje pojęć stosowanych w niniejszym planie:

- 1) **linia rozgraniczająca:** rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; tereny te oznaczone są na rysunku planu numerem i symbolem, a każdy z nich posiada odrębne ustalenia w dalszych przepisach niniejszej uchwały; linię rozgraniczającą należy uwzględnić przy sporządzaniu projektu podziału nieruchomości;
- 2) **linia rozgraniczająca orientacyjna:** rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; tereny te oznaczone są na rysunku planu numerem i symbolem, a każdy z nich posiada odrębne ustalenia w dalszych przepisach niniejszej uchwały; linię rozgraniczającą należy uwzględnić

przy sporządzaniu projektu podziału nieruchomości, przy czym dopuszcza się możliwość korekty przebiegu tej linii w zakresie nie kolidującym z ustaleniami planu;

3) **linia zabudowy:**

- a) nakazuje usytuowanie elewacji frontowej budynku wzdłuż wyznaczonej linii,
- b) dopuszcza wysunięcie przed wyznaczoną linię zadaszenia - w poziomie parteru, w zakresie określonym w dalszych przepisach niniejszej uchwały,
- c) dopuszcza wysunięcie przed wyznaczoną linię wykuszy ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji - powyżej parteru, o szerokości łącznej nie przekraczającej 25% szerokości elewacji frontowej oraz głębokości nie przekraczającej 1,5 m;

4) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- a) wyznacza nieprzekraczalną granicę usytuowania budynku,
- b) dopuszcza wysunięcie przed wyznaczoną linię schodów, ganku, daszka, wykusza ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji, o szerokości łącznej nie przekraczającej 25% szerokości elewacji frontowej oraz głębokości nie przekraczającej 1,5 m;

5) **akcent urbanistyczny:** obowiązuje wyróżnienie elewacji frontowej stanowiącej fragment pierzei; możliwe jest przekroczenie ustalonej wysokości zabudowy, jednak nie więcej niż o wysokość jednej kondygnacji – chyba że dalsze przepisy niniejszej uchwały stanowią inaczej; kompozycja elewacji frontowej wymaga wysokich walorów estetycznych, przy czym właściwe jest zastosowanie efektu monumentalnego; wymienione powyżej wymagania dotyczą całej elewacji frontowej;

6) **akcent architektoniczny:** obowiązuje wyróżnienie fragmentu elewacji frontowej; możliwe jest przekroczenie ustalonej dla danego budynku wysokości zabudowy, jednak nie więcej niż o wysokość jednej kondygnacji – chyba że dalsze przepisy niniejszej uchwały stanowią inaczej; wymienione powyżej wymagania dotyczą fragmentu o szerokości 20 – 30 % elewacji frontowej;

7) **wjazd:** oznacza, z której drogi możliwe jest wykonanie zjazdu dla potrzeb obsługi komunikacyjnej danego terenu; jeżeli oznaczenie „wjazd” przecina linię zabudowy, możliwe jest utworzenie przejazdu bramowego poprzez część budynku;

8) **wgląd widokowy:** oznacza konieczność zachowania wglądu na wskazany obiekt; nie można dopuścić do zasłonięcia tego obiektu poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu;

9) **adaptacja zagospodarowania:** oznacza przystosowanie istniejącej zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymagań ustalonych w niniejszym planie, w tym możliwość zachowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz możliwość ich przekształcenia.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Zasady ochrony środowiska:

- 1) w zakresie warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska obowiązują:
 - a) uzbrojenie planowanych terenów zabudowy w zakresie niezbędnym dla ich prawidłowego funkcjonowania, a więc w sieć wodociągową, kanalizację sanitarną, energię elektryczną i system odwodnienia ulic, a także wymóg zastosowania niskoemisyjnego źródła ciepła,
 - b) należy przewidzieć zieleni w kameralnych formach wewnątrz poszczególnych obiektów usługowych, np. w holu, atrium, patio itp.

2. Zasady ochrony przyrody:

- 1) ochrona i utrzymanie w należytym stanie zadrzewień, na warunkach określonych w ustawie o ochronie przyrody;
- 2) roboty ziemne prowadzone w pobliżu zadrzewień wymagają wykonywania „w sposób nie szkodzący drzewom lub krzewom”;

- 3) w przypadku konieczności usunięcia drzewa należy zastosować zasadę „kompensacji przyrodniczej”, określoną w prawie ochrony środowiska.

3. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego: ustalenia w § 7.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na planowanym obszarze występują elementy objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w następującym zakresie:

- 1) **obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:** nie występują na obszarze objętym niniejszym planem;
- 2) **obiekty zabytkowe** wskazane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na podstawie art. 145 ustawy przywołanej powyżej w § 7: nie występują na obszarze objętym niniejszym planem;
- 3) **strefy ochrony konserwatorskiej:** na obszarze objętym planem nie ustala się stref ochrony konserwatorskiej;
- 4) **obserwacja archeologiczna OW:**
 - a) tereny o domniemanej zawartości reliktyw archeologicznych (osadnictwo wczesnohistoryczne); nie można dopuścić do zniszczenia ewentualnych reliktyw archeologicznych,
 - b) wszelkie prace ziemne należy zgłaszać do właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i prowadzić pod nadzorem archeologa,
 - c) ww. ustalenia odnoszą się do wszystkich terenów objętych niniejszym planem; obejmują one znaczny obszar miasta, a jego granice nie mieszczą się na rysunku planu.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów 1/1KDG, 1/4KDW, 1/5KDW i 1/6KDW.

§ 9. Tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów poza wymienionymi powyżej w § 6 i § 7: na obszarze objętym planem nie występują tereny podlegające ochronie: górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 10. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) kompozycja planowanego kwartału wymaga uzyskania ciągłości zabudowy od strony terenów publicznych;
- 2) elewacje frontowe planowanych budynków wymagają reprezentacyjnego charakteru, ze względu na ekspozycję z terenów publicznych;
- 3) w miejscach najbardziej eksponowanych konieczne jest zaakcentowanie elementów urbanistycznych bądź architektonicznych;
- 4) planowane tereny powinny być obsługiwane przez wspólnie funkcjonujący układ komunikacyjny, zapewniający dojazd dla klientów od strony frontowej oraz dojazd techniczny od zaplecza.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) na planowanym obszarze funkcjonują 2 drogi publiczne: droga wojewódzka 1/1KDG oraz droga powiatowa 1/3KDL; ponadto istniejąca ulica 1/2KDL wymaga zaliczenia do dróg publicznych;
- 2) dla obsługi planowanych terenów konieczne jest utworzenie dróg wewnętrznych, zgodnie z warunkami przedstawionymi poniżej:

- a) parametry drogi wewnętrznej uzależnione są od potrzeb zarządcy drogi, a pas drogowy powinien pomieścić oprócz urządzeń komunikacyjnych również sieci bądź przyłącza infrastruktury technicznej;
 - b) konieczne inwestycje drogowe i infrastrukturalne związane z realizacją dróg wewnętrznych należą do obowiązków zarządcy drogi, np. właściciela terenu pasa drogowego; dopuszcza się możliwość przekazania drogi wewnętrznej na rzecz gminy;
- 3) warunki zagospodarowania poszczególnych dróg określono w przepisach dotyczących poszczególnych terenów (Rozdział III, § 15 - § 19).

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę pitną:

- a) tereny planowanej zabudowy należy podłączyć do istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej z komunalnego ujęcia wody,
- b) zakłada się możliwość przebudowy sieci istniejącej w celu poprawy parametrów bądź warunków jej funkcjonowania, w takim przypadku sieć wodociągową należy usytuować w liniach rozgraniczających ulic i spaść w układzie pierścieniowym z pozostałymi odcinkami sieci;

2) w zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

- a) tereny planowanej zabudowy wymagają zorganizowanej formy odprowadzania i oczyszczania ścieków – ścieki sanitarne należy odprowadzać do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej, dla której odbiornikiem jest oczyszczalnia ścieków komunalnych,
- b) dopuszcza się adaptację istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, jeżeli nie będzie to ograniczać możliwości realizacji planowanej zabudowy;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- a) wody opadowe należy odprowadzić do istniejących bądź planowanych kolektorów deszczowych;
- b) wody opadowe z parkingów i dróg publicznych wymagają podczyszczenia przed wprowadzeniem do odbiorników;

4) w zakresie zasilania w energię elektryczną:

- a) planowane lokalne linie elektroenergetyczne, łącznie z zasilaniem oświetlenia ulicznego, należy prowadzić podziemnymi kablami,
- b) w przypadku wystąpienia konieczności budowy stacji transformatorowej, dopuszcza się możliwość usytuowania jej na terenach planowanej zabudowy;

5) w zakresie zasilania w ciepło:

- a) planowaną zabudowę należy zasilać w energię cieplną poprzez zorganizowany system, uwzględniając potencjalną możliwość podłączenia do miejskiego systemu ciepłowniczego,
- b) dopuszcza się możliwość zastosowania indywidualnych źródeł ciepła, przy czym należy preferować paliwa niskoemisyjne;

6) w zakresie zasilania w gaz przewodowy: należy przewidzieć możliwość podłączenia planowanej zabudowy do miejskiej sieci gazu ziemnego, w oparciu o istniejące gazociągi niskiego ciśnienia;

7) w zakresie gospodarowania odpadami:

- a) odpady należy gromadzić w sposób umożliwiający ich okresowe wywożenie na składowisko odpadów, z uwzględnieniem możliwości selektywnego zbierania odpadów, w nawiązaniu do stosowanej przez miasto praktyki unieszkodliwiania odpadów oraz zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami,
- b) w systemie unieszkodliwiania odpadów należy uwzględnić funkcjonowanie składowiska odpadów stałych obsługującego gminę, a także możliwość korzystania z wyspecjalizowanych składowisk odpadów dysponujących wyższymi technologiami w zakresie utylizacji,

- c) w przypadku wytwarzania odpadów innych niż komunalne, powstających w wyniku prowadzenia działalności usługowej, na inwestorze mogą ciążyć dodatkowe obowiązki wynikające z Ustawy o odpadach, stosownie do ilości i rodzaju odpadów.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

§ 14. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie ma zastosowania dla terenów objętych planem, a więc dla terenów będących własnością gminy oraz dla terenów komunikacji.

Rozdział III **Przepisy dotyczące poszczególnych terenów**

§ 15. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 1/1KDG.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji – droga publiczna (ul. Jagiełły).
 - 1) funkcja ulicy: fragment głównej osi komunikacyjnej miasta, ulica o podstawowym znaczeniu dla miasta;
 - 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacji: poprzez połączenia w sieci dróg publicznych na obszarze miasta i poza jego granicą, głównie w sieci dróg wojewódzkich;
 - 3) kategoria ulicy: droga wojewódzka;
 - 4) klasa ulicy: ulica główna G.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie mają zastosowania.
3. **Parametry kształtowania zagospodarowania terenu:**
 - 1) adaptacja zagospodarowania (§ 5 pkt 9) w zakresie dotyczącym jezdni, chodników oraz innych elementów zagospodarowania pasa drogowego;
 - 2) dopuszcza się możliwość modernizacji bądź przebudowy ulicy w celu poprawy warunków jej funkcjonowania, na warunkach istotnych dla funkcjonowania całej ulicy, a nie tylko odcinka wyznaczonego w niniejszym planie;
 - 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) dopuszcza się usytuowanie nośników reklamowych wolno stojących, jeżeli będą one dotyczyły obiektów usługowych na terenach objętych niniejszym planem – pod warunkiem, że zarządca drogi wyrazi na to zgodę,
 - b) zakazuje się usytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
4. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu, w tym szczególnie:
 - 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, wgląd widokowy;
 - 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): obserwacja archeologiczna OW;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzenny (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 16. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW 1/2KDL i 1/3KDL.

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji – droga publiczna (ul. Daszyńskiego).

- 1) funkcja ulicy: fragment podstawowego układu komunikacyjnego miasta, zapewniający dojazd do dworca kolejowego.
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacji: poprzez skrzyżowanie ulicy 1/2KDL z ulicą 1/1KDG;
- 3) kategoria ulicy: ulica 1/3KDL posiada kategorię drogi powiatowej - dopuszcza się możliwość przekształcenia do kategorii drogi gminnej; ulica 1/2KDL spełnia kryteria dla kategorii dróg gminnych – ze względu na obsługę połączenia centrum miasta z dworcem kolejowym;
- 4) klasa ulicy: ulica lokalna L.

2. Zasady i warunki podziału nieruchomości: nie mają zastosowania.

3. Parametry kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) adaptacja zagospodarowania (§ 5 pkt 9) w zakresie dotyczącym jezdni i chodników oraz zieleni;
- 2) dopuszcza się możliwość modernizacji bądź przebudowy ulicy w celu poprawy warunków jej funkcjonowania;
- 3) skrzyżowanie ulicy 1/2KDL z ulicą 1/1KDG wymaga dostosowania do parametrów odpowiednich dla klas obu ulic – w tym celu należy dokonać przebudowy skrzyżowania, na zasadach określonych przez zarządcę drogi wojewódzkiej;
- 4) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Pozostałe ustalenia: obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu, w tym szczególnie:

- 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna;
- 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): obserwacja archeologiczna OW;
- 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzenny (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 17. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW 1/4KDW i 1/5KDW.

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji – droga wewnętrzna ogólnie dostępna.

- 1) funkcja ulicy: bezpośrednia obsługa terenów planowanej zabudowy, w postaci placu parkingowego;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacji: poprzez ulicę 1/2KDL; wyklucza się zjazd z terenu 1/5KDW na ulicę 1/1KDG;
- 3) na terenie 1/5KDW obowiązuje utworzenie przejazdu z terenu 2/7UU do ulicy 1/2KDL.
- 4) klasa ulicy: nie ustala się.

2. Zasady i warunki podziału nieruchomości: nie mają zastosowania.

3. Parametry kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie 1/5KDW oprócz zgrupowania miejsc parkingowych w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleń urządzoną, w postaci zieleni niskiej oraz wskazanego na rysunku planu układu drzew;
- 2) „wgląd widokowy” (§ 5 pkt 8): na terenie 1/5KDW należy zachować wglądy widokowe w kierunku wskazanych akcentów: urbanistycznego i architektonicznego;
- 3) „ciągi piesze”: na terenie zgrupowania miejsc parkingowych 1/5KDW należy utworzyć 2 ciągi piesze prowa-

dzące z ulicy 1/2KDL do ulicy 1/6KDW – w sposób nie kolidujący z miejscami parkingowymi;

- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych na terenie 1/4KDW:
 - a) wyklucza się usytuowanie nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, ze względu na sąsiedztwo cmentarza,
 - b) liniowe urządzenia infrastruktury technicznej mogą być usytuowane wyłącznie poniżej poziomu terenu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych na terenie 1/5KDW:
 - a) dopuszcza się usytuowanie nośników reklamowych wolno stojących, jeżeli będą one dotyczyły obiektów usługowych na terenach objętych niniejszym planem,
 - b) zakazuje się usytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - c) liniowe urządzenia infrastruktury technicznej mogą być usytuowane wyłącznie poniżej poziomu terenu.
4. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu, w tym szczególnie:
 - 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna, wgląd widokowy;
 - 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): obserwacja archeologiczna OW;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 18. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 1/6KDW.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji – droga wewnętrzna ogólnie dostępna.
 - 1) funkcja ulicy: ciąg pieszy dla potrzeb bezpośredniej obsługi planowanej zabudowy usługowej;
 - 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacji: poprzez ulice 1/3KDL i 1/7KDW;
 - 3) klasa ulicy: nie ustala się.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie mają zastosowania.
3. **Parametry kształtowania zagospodarowania terenu:**
 - 1) szerokość pasa ulicznego nie może być mniejsza niż 10 m;
 - 2) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć ciąg pieszy oraz obiekty małej architektury i zieleni; dopuszcza się usytuowanie również ścieżki rowerowej, a także możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) faktura i kolorystyka nawierzchni powinny nawiązywać do reprezentacyjnego charakteru pierzei usługowej;
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) dopuszcza się usytuowanie nośników reklamowych wolno stojących, jeżeli będą one dotyczyły obiektów usługowych na terenach objętych niniejszym planem,
 - b) zakazuje się usytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - c) liniowe urządzenia infrastruktury technicznej mogą być usytuowane wyłącznie poniżej poziomu terenu.
4. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu, w tym szczególnie:
 - 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca;
 - 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): obserwacja archeologiczna OW;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 19. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 1/7KDW.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji – droga wewnętrzna ogólnie dostępna.
- 1) funkcja ulicy: bezpośrednia obsługa terenów planowanej zabudowy, w tym zapewnienie dojazdu od strony zaplecza oraz miejsc parkingowych;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacji: poprzez planowane skrzyżowanie z ulicą 1/1KDG oraz poprzez połączenie z ulicą 1/3KDL przez teren 2/6TZ; ponadto ulica 1/7KDW powinna umożliwiać dojazd do zespołu garaży na działce geodezyjnej nr 178/2 oraz do działki nr 178/1 przez teren 2/6TZ;
- 3) klasa ulicy: nie ustala się.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie mają zastosowania.
3. **Parametry kształtowania zagospodarowania terenu:**
 - 1) szerokość pasa ulicznego: ustalona indywidualnie na rysunku planu, nie mniejsza niż 8 m;
 - 2) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć ciąg pieszo-jezdny, miejsca parkingowe, a także możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) „drzewa do zachowania”: obowiązuje ochrona i zachowanie drzewa wskazanego na rysunku planu.
4. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu, w tym szczególnie:
 - 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca;
 - 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): obserwacja archeologiczna OW;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 20. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 1/8ZP.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zieleni urządzonej; ogólnie dostępny skwer z ciągiem pieszym.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie mają zastosowania.
3. **Parametry kształtowania zagospodarowania terenu:**
 - 1) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć ciąg pieszy łączący ulicę 1/6KDW z ulicą 1/1KDG, zieleni urządzonej typu parkowego z dopuszczeniem obiektów małej architektury, a także możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) „drzewa do zachowania”: obowiązuje ochrona i zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu.
4. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu, w tym szczególnie:
 - 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca;
 - 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): obserwacja archeologiczna OW;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 21. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW 2/1UU,PS, 2/2UU,PS, 2/3UU,PS i 2/4UU,PS.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej, w tym usługi komercyjne i publiczne, teren magazynowo-składowy; wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko które wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko; w zabudowie usługowej dopuszcza się mieszkania towarzyszące – nie mogą one zajmować więcej niż 33 % powierzchni użytkowej całości

zabudowy.

2. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki: nie ustala się;
- 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 15 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dla terenów 2/1UU,PS, 2/2UU,PS i 2/3UU,PS prostopadle do linii rozgraniczającej ulicę 1/6KDW, dla terenu 2/4UU,PS – dowolny;
- 4) dopuszcza się wydzielenie terenu dla potrzeb stacji transformatorowej, jeżeli będzie to wynikać z ustaleń § 12.

3. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 60 %;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10 % powierzchni działki; w przypadku dopuszczenia w zabudowie usługowej mieszkań towarzyszących obowiązuje co najmniej 40 % powierzchni biologicznie czynnej – wskaźnik ten ma zastosowanie do tej części działki/terenu, która odpowiada proporcji pomiędzy powierzchnią zabudowy mieszkaniowej w stosunku do powierzchni zabudowy usługowej.

4. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy: pokrywa się z linią rozgraniczającą wzdłuż ulicy 1/6KDW; dopuszcza wysunięcie przed linię zabudowy zadaszenia w poziomie parteru o głębokości nie przekraczającej 2 m, a nad wejściem do usługi 4 m;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 4 m od linii rozgraniczającej;
- 3) dopuszcza się zabudowę w układzie zwartym, usytuowaną bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki przeznaczonej pod zabudowę;
- 4) od strony ulicy 1/6KDW i 1/3KDL należy przewidzieć zagospodarowanie o charakterze reprezentacyjnym, w tym eksponowaną reprezentacyjną elewację frontową z zaakcentowaniem głównego wejścia oraz ozdobne formy reklamowe;
- 5) wysokość elewacji frontowej: 7,5 – 11,5 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne łącznie ze zwieńczeniem, np. w postaci attyki; wysokość cokołu budynku należy ograniczyć do niezbędnego minimum, dopuszcza się również rezygnację z cokołu w kompozycji elewacji frontowej; wysokość budynku łącznie z dachem nie może przekroczyć 13 m;
- 6) parametry dachu: dopuszcza się rozwiązanie indywidualne, które należy dostosować do specyficznych potrzeb zespołu usługowego; wymagane jest zaakcentowanie zwieńczenia bryły budynku od strony terenów publicznych, możliwe jest zastosowanie reklamy, logo firmy itp.; kolorystyka dachu powinna być neutralna, harmonijnie wpisująca się w otoczenie.

5. Pozostałe ustalenia: obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu, w tym szczególnie:

- 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna, linia zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy, akcent urbanistyczny, akcent architektoniczny;
- 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): obserwacja archeologiczna OW;
- 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzenny (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 22. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 2/5PS.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren magazynowo-składowy, teren zabudowy usługowej; wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:**

- 1) powierzchnia działki: nie ustala się;
- 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 15 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 4) dopuszcza się wydzielenie terenu dla potrzeb stacji transformatorowej, jeżeli będzie to wynikać z ustaleń § 12.

3. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 60 %;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10 % powierzchni działki.

4. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy: pokrywa się z linią rozgraniczającą wzdłuż trenu 1/8ZP; dopuszcza wysunięcie przed linię zabudowy zadaszania w poziomie parteru o głębokości nie przekraczającej 2 m;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 4 m od linii rozgraniczającej po stronie północnej i południowej, a od strony terenu 2/6TZ wyznaczona indywidualnie na rysunku planu;
 - 3) dopuszcza się zabudowę w układzie zwartym, usytuowaną bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki przeznaczonej pod zabudowę;
 - 4) od strony terenu 1/8ZP należy przewidzieć zagospodarowanie o charakterze reprezentacyjnym, w tym eksponowaną reprezentacyjną elewację frontową z zaakcentowaniem głównego wejścia oraz ozdobne formy reklamowe;
 - 5) wysokość elewacji frontowej: 7,5 – 11,5 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne łącznie ze zwieńczeniem, np. w postaci attyki; wysokość cokołu budynku należy ograniczyć do niezbędnego minimum, dopuszcza się również rezygnację z cokołu w kompozycji elewacji frontowej; wysokość budynku łącznie z dachem nie może przekroczyć 13 m;
 - 6) parametry dachu: dopuszcza się rozwiązanie indywidualne, które należy dostosować do specyficznych potrzeb zespołu usługowego; wymagane jest zaakcentowanie zwieńczenia bryły budynku od strony terenów publicznych, możliwe jest zastosowanie reklam, logo firmy itp.; kolorystyka dachu powinna być neutralna, harmonijnie wpisująca się w otoczenie;
 - 7) „drzewa do zachowania”: obowiązuje ochrona i zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu.
5. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu, w tym szczególnie:
- 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna, linia zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): obserwacja archeologiczna OW;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 23. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 2/6TZ.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zamknięty (znajdujący się w dyspozycji zarządcy infrastruktury kolejowej).

§ 24. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 2/7UU.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej związanej z obsługą komunikacji – ulicy 1/1KDG, w tym stacja benzynowa.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie ustala się.

3. **Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

4. **Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości nie kolidującej z funkcjonowaniem ulicy 1/1KDG, uzgodnionej z zarządcą drogi;
 - 2) wysokość elewacji frontowej: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5 m łącznie ze zwieńczeniem, np. w postaci attyki; wysokość cokołu budynku należy ograniczyć do niezbędnego minimum; wysokość budynku łącznie z dachem nie może przekroczyć 5 m;
 - 3) parametry dachu: dopuszcza się rozwiązanie indywidualne, które należy dostosować do specyficznych wymagań dla usług komunikacyjnych; wymagane jest zaakcentowanie zwieńczenia bryły budynku od strony terenów publicznych, możliwe jest zastosowanie reklam, logo firmy itp.;
 - 4) powiązania komunikacyjne: wjazd z ulicy 1/7KDW; wyjazd na ulicę 1/1KDG przy spełnieniu następujących warunków: wyjazd w postaci prawoskrętu, wyłącznie pojazdów skręcających w prawo, na zasadach określonych przez zarządcę drogi wojewódzkiej; dopuszcza się powiązanie komunikacyjne terenu 2/7UU z parkingiem 1/5KDW i z ulicą 1/2KDL poprzez teren 1/5KDW.
5. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu, w tym szczególnie:
- 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, wgląd widokowy;
 - 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): obserwacja archeologiczna OW;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

Rozdział IV Przepisy końcowe.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Prabutach

.....