

UCHWAŁA Nr XIX/117/2012

Rady Miejskiej w Prabutach

z dnia 27 czerwca 2012r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

„GONTY – zabudowa rekreacyjna”

obręb Gonty w gminie Prabuty

(zmiana fragmentu planu objętego Uchwałą Nr XXIV/161/97 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 31 maja 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Dzierzgoń)

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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy brzegu jeziora Dzierzgoń w obrębie geodezyjnym Gonty w gminie Prabuty. Granice planu zaznaczono na rysunku planu, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb zabudowy rekreacyjnej oraz zabudowy usługowej związanej z obsługą rekreacji nad jeziorem Dzierzgoń. W ustaleniach planu występują następujące rodzaje zagospodarowania terenów:

- 1) tereny komunikacji: drogi wewnętrzne KDW;
- 2) tereny zabudowy, w tym tereny indywidualnej zabudowy rekreacyjnej ML oraz tereny indywidualnej zabudowy rekreacyjnej z dopuszczeniem usług związanych z obsługą rekreacji ML,UU;
- 3) 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 **załącznik nr 1**,
- 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 szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania obszaru objętego planem**, 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** przedstawiono w Rozdziale III od § 15 do § 20; w ich skład wchodzi:
- a) przeznaczenie terenu,
 - b) ograniczenia w użytkowaniu terenu,
 - c) zasady i warunki podziału nieruchomości,
 - d) wskaźniki zagospodarowania terenu,
 - e) zasady i parametry kształtowania zabudowy,
 - 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. 1/1KDW,
 - b) numer terenu składa się z dwóch cyfr, np. 1/1, z których pierwsza cyfra oznacza numer jednostki strukturalnej (1 – tereny komunikacji, 2 – tereny zabudowy), a druga cyfra oznacza numer terenu w ramach danej jednostki strukturalnej,
 - c) symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu.

§ 4. Ilekroć 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 Rady Miejskiej w Prabutach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 3 ust. 1 pkt 1 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 planu.

Rozdział II

Przepisy dotyczące zasad zagospodarowania 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 przepisach dotyczących poszczególnych terenów; 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 przepisach dotyczących poszczególnych terenów; 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) **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 nie przekraczającej 25% szerokości elewacji frontowej oraz głębokości nie przekraczającej 1,5 m;
- 4) **kalenica dachu**: oznacza kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu, która ma istotny wpływ na kompozycję bryły budynku widzianą od strony terenów publicznych; nie wyklucza możliwości zastosowania również kalenic o innych kierunkach, np. dla wystawek dachowych, pod warunkiem zachowania czytelności kalenicy głównej;
- 5) **wystawka dachowa**: facjata z oknem bądź z oknami wystającymi z połaci dachu; wysokość wystawki dachowej powinna być niższa od wysokości głównej kalenicy dachu; ponadto należy uwzględnić parametry określone w przepisach dotyczących poszczególnych terenów;
- 6) **dojazd**: oznacza, z której drogi nakazane jest usytuowanie zjazdu dla potrzeb obsługi komunikacyjnej danego terenu;
- 7) **zasada podziału nieruchomości** (przedstawiona na rysunku planu): oznacza zalecany sposób realizacji „zasad i warunków podziału nieruchomości” ustalonych w przepisach dotyczących poszczególnych terenów (rozdział III);
- 8) **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) harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w walory krajobrazowe otoczenia jeziora Dzierzgoń;
 - b) uzyskanie znaczącego udziału zieleni w zagospodarowaniu terenów, która powinna być widoczna od strony terenów publicznych: drogi powiatowej oraz jeziora Dzierzgoń;
 - c) uzbrojenie planowanych terenów zabudowy w zakresie niezbędnym dla ich prawidłowego funkcjonowania, a więc w sieć wodociagową, kanalizację sanitarną, energię elektryczną i system odwodnienia ulic, a także wymóg zastosowania niskoemisyjnego źródła ciepła;
 - d) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na

terenach planowanej zabudowy rekreacyjnej i usługowej;

- e) obowiązuje ochrona siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów, objętych ochroną.

2. Zasady ochrony przyrody:

- 1) na planowanych terenach obowiązują ograniczenia związane z „Obszarem Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierzgoń”; obowiązują przepisy określone w uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 1161/XLVII/10 z dn. 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim; zasady zagospodarowania przestrzennego wynikające z przytoczonych przepisów:
 - a) zakaz realizacji „przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko”, które wymagają sporządzenia „raportu o oddziaływaniu na środowisko”, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
 - b) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych – za wyjątkiem zmian dopuszczonych w niniejszym planie, które są niezbędne dla zagospodarowania terenów;
 - c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, w stopniu naruszającym walory krajobrazowe – za wyjątkiem zmian dopuszczonych w niniejszym planie, które są niezbędne dla zagospodarowania terenów;
 - d) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100 m od linii brzegu jeziora Dzierzgoń, który wyznaczono w oparciu o nieprzekraczalną linię zabudowy od strony jeziora Dzierzgoń;
 - e) obowiązek zachowania, ochrony i tworzenia stref buforowych wokół wód powierzchniowych w postaci trwałej roślinności, celem ograniczenia spływu zanieczyszczeń powierzchniowych i zwiększenia różnorodności biologicznej; tereny wyznaczone w niniejszym planie znajdują się poza oddziaływaniem tego wymogu;
 - f) obowiązek stabilizacji terenów na granicy wody i lądu oraz obowiązek czynnej ochrony ekosystemów wodnych; tereny wyznaczone w niniejszym planie znajdują się poza oddziaływaniem tego wymogu;
- 2) roboty ziemne prowadzone w pobliżu zadrzewień wymagają wykonywania „w sposób nie szkodzący drzewom lub krzewom”; 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, w tym strefy oraz obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej i archeologicznej na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- 1) **obiekty zabytkowe** wpisane do rejestru zabytków: nie występują na obszarze objętym planem;
- 2) **obiekty zabytkowe według gminnej ewidencji zabytków**: nie występują na obszarze objętym planem;
- 3) **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) ustaleniami jw. objęte są wszystkie tereny niniejszego planu; granica obszaru obserwacji archeologicznej OW znajduje się poza rysunkiem planu;
- 4) **inne formy ochrony konserwatorskiej**: nie występują na obszarze objętym planem.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczą planowanych terenów.

§ 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) w strukturze przestrzennej planowanego obszaru za najważniejszy element uznaje się utworzenie harmonijnie wpisanego w krajobraz zespołu zabudowy rekreacyjnej – wymagane jest, aby formy zabudowy i zagospodarowania terenu podkreślały rekreacyjne przeznaczenie planowanych terenów;
- 2) ograniczenie wysokości planowanej zabudowy do 2 kondygnacji;
- 3) ograniczenie intensywności planowanej zabudowy – na podstawie parametrów określonych w przepisach dotyczących poszczególnych terenów;
- 4) w kompozycji planowanej zabudowy nakazuje się uzyskanie harmonijnej panoramy od strony jeziora Dzierżoń oraz od strony drogi powiatowej.

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

- 1) na planowanym obszarze nie istnieją drogi publiczne (według przepisów o drogach publicznych); najbliższa droga publiczna umożliwiająca dojazd do planowanego zespołu zabudowy to droga powiatowa klasy zbiorczej Z (wg „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Prabuty”) łącząca drogę wojewódzką nr 522 z Rodowem Małym, która przylega bezpośrednio do planowanych terenów;
- 2) na planowanym obszarze istnieje droga wewnętrzna 1/1KDW, połączona skrzyżowaniem z drogą powiatową wymienioną w pkt 1; stanowi oś komunikacyjną zespołu zabudowy oraz umożliwia połączenie z terenami znajdującymi się poza granicą niniejszego planu;
- 3) uwzględniając potrzeby obsługi komunikacyjnej planowanej zabudowy, konieczne jest utworzenie dróg wewnętrznych 1/2KDW i 1/3KDW, zgodnie z warunkami przedstawionymi poniżej:
 - a) droga wewnętrzna powinna funkcjonować jako dojazd do wskazanych miejsc (np. poszczególnych działek), a pas drogowy pomieścić sieci bądź przyłącza infrastruktury technicznej; parametry drogi wewnętrznej należy dostosować do ww. potrzeb;
 - b) konieczne inwestycje drogowe i infrastrukturalne związane z realizacją drogi wewnętrznej należą do obowiązków właściciela terenu pasa drogowego, który pełni obowiązki zarządcy drogi; dopuszcza się możliwość przejęcia przez gminę obowiązków zarządcy drogi wewnętrznej;
- 4) warunki zagospodarowania dróg wewnętrznych określono w przepisach dotyczących poszczególnych terenów (Rozdział III, § 15 - § 17).

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

- 1) rysunek planu przedstawia wiązki sieci infrastruktury technicznej w postaci ideogramu – oznacza to, że trasy tych urządzeń należy zaprojektować w projektach budowlanych, a linia ideogramu przedstawiona na rysunku nie jest równoznaczna z trasą bądź miejscem usytuowania projektowanego urządzenia;
- 2) zasady zaopatrzenia w **wodę pitną**:
 - a) tereny planowanej zabudowy należy podłączyć do sieci wodociągowej, zasilanej z gminnego ujęcia wody;
 - b) planowaną sieć wodociągową należy usytuować w liniach rozgraniczających dróg oraz powiązać ją z istniejącą siecią w jeden system;

3) zasady **gospodarki ściekami sanitarnymi**:

- a) dla terenów planowanej zabudowy dopuszcza się rozwiązania indywidualne w zakresie odbioru i oczyszczania ścieków sanitarnych – wyłącznie w postaci zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, ze względu na brak kanalizacji gminnej w planowanym rejonie oraz brak uzasadnionych ekonomicznie możliwości podłączenia do miejskiej sieci kanalizacyjnej;

4) zasady odprowadzenia **wód opadowych**:

- a) wody opadowe z terenów planowanej zabudowy mogą być odprowadzane na własny teren nieutwardzony bądź do systemu odwadniającego,
- b) w przypadku zastosowania kanalizacji deszczowej w zagospodarowaniu dróg wewnętrznych zakazuje się odprowadzania wód opadowych ujętych w system kanalizacji deszczowej bezpośrednio do jeziora, bez uprzedniego podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach; na odprowadzenie skanalizowanych wód opadowych do wód lub do ziemi wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego;

5) zasady zasilania w **energię elektryczną**:

- a) tereny planowanej zabudowy wymagają podłączenia do istniejącej bądź planowanej sieci elektroenergetycznej;
- b) planowane lokalne linie elektroenergetyczne, łącznie z zasilaniem oświetlenia ulicznego, należy prowadzić podziemnymi kablami, ze względów krajobrazowych, w liniach rozgraniczających dróg bądź równoległe do nich;
- c) w przypadku wystąpienia konieczności budowy stacji transformatorowej, dopuszcza się możliwość usytuowania jej na terenach planowanej zabudowy - z warunkiem zapewnienia możliwości dojazdu oraz możliwości wydzielania odrębnej działki;
- d) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić adaptację zagospodarowania (§ 5 pkt 8) w zakresie dotyczącym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15kV – co należy uwzględnić w przepisach dotyczących poszczególnych terenów; dopuszcza się również dokonanie przekształceń niezbędnych dla funkcjonowania tej linii, uwzględniając możliwość zmiany jej trasy bądź podziemnego skablowania - jeżeli zarządca sieci wyrazi na to zgodę;
- e) kolizja z napowietrzną linią elektroenergetyczną SN-15kV wymaga spełnienia warunków wymienionych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dn. 06.02.2003. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych, a więc: zachowania odległości budynku od najbliższego przewodu co najmniej 5 m, liczonej w poziomie od skrajnego przewodu;

6) zasady zasilania w **ciepło**:

- a) nakazuje się zastosowanie niskoemisyjnego źródła ciepła, w oparciu o rozwiązania indywidualne bądź grupowe;

7) zasady zaopatrzenia w **gaz przewodowy**:

- a) w przypadku doprowadzenia gazociągu do terenów objętych niniejszym planem dopuszcza się możliwość podłączenia planowanej zabudowy do sieci gazu ziemnego;

8) zasady podłączenia do **sieci telekomunikacyjnej**:

- a) dopuszcza się możliwość podłączenia planowanej zabudowy do sieci telekomunikacyjnej, z uwzględnieniem połączeń internetowych;
- b) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne;
- c) ewentualne kolizje z istniejącą siecią telekomunikacyjną wymagają rozwiązania na koszt inwestora;

9) zasady **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 gminę 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.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie zezwala się na tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 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, wynosi:

- 1) 30 % dla terenów planowanej zabudowy rekreacyjnej z dopuszczeniem usług 2/1ML,UU;
- 2) dla pozostałych terenów objętych planem, tzn. dla terenów komunikacji: 1/1KDW, 1/2KDW i 1/3K DW, a także dla terenów planowanej zabudowy rekreacyjnej: 2/2ML i 2/3ML – gdzie właścicielem nieruchomości jest gmina, nie ma podstawy do naliczania stawki procentowej.

Rozdział III **Przepisy dotyczące poszczególnych terenów**

§ 15. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 1/1KDW.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji - droga wewnętrzna ogólnie dostępna.
 - 1) funkcja ulicy: połączenie komunikacyjne planowanych terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym, bezpośrednia obsługa terenów przyległych oraz dojazd do terenów położonych poza granicą planu, w tym do brzegu jeziora Dzierzgoń;
 - 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacji: poprzez skrzyżowanie z drogą powiatową Gonty – Rodowo Małe;
 - 3) klasa ulicy: nie ustala się.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie ustala się.
3. **Parametry kształtowania zagospodarowania terenu:**
 - 1) adaptacja zagospodarowania (§ 5 pkt 8) w zakresie dotyczącym jezdni oraz innych elementów zagospodarowania pasa drogowego, w tym szerokości 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) 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;
 - 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): obserwacja archeologiczna OW;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 16. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 1/2KDW.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji - droga wewnętrzna ogólnie dostępna.

- 1) funkcja ulicy: bezpośrednia obsługa terenów przyległych; ponadto należy uwzględnić możliwość powiązania ulicy 1/2KDW z terenem przyległym położonym poza granicą planu;
 - 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacji: poprzez skrzyżowanie z ulicą 1/1KDW, która zapewnia również dostęp do brzegu jeziora;
 - 3) klasa ulicy: nie ustala się.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie ustala się.
 3. **Parametry kształtowania zagospodarowania terenu:**
 - 1) szerokość pasa ulicznego: co najmniej 10 m;
 - 2) dopuszcza się funkcjonowanie ulicy w postaci ciągu pieszo-jezdnego, zakończonego placem do zawracania;
 - 3) w parametrach przestrzennych ulicy należy uwzględnić 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;
 - 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): obserwacja archeologiczna OW;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 17. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 1/3KDW.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji - droga wewnętrzna ogólnie dostępna.
 - 1) funkcja ulicy: bezpośrednia obsługa terenów przyległych; w przypadku zaistnienia sytuacji wymienionej w § 18 ust. 2 pkt 4, polegającej na przejęciu przez jednego inwestora zabudowy usługowej całego terenu 2/1ML,UU, dopuszcza się rezygnację z utworzenia ulicy 1/3KDW – na rzecz zagospodarowania tego terenu dla potrzeb zabudowy usługowej;
 - 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacji: poprzez skrzyżowanie z ulicą 1/1KDW, która zapewnia również dostęp do brzegu jeziora;
 - 3) klasa ulicy: nie ustala się.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie ustala się.
3. **Parametry kształtowania zagospodarowania terenu:**
 - 1) szerokość pasa ulicznego: co najmniej 8 m;
 - 2) dopuszcza się funkcjonowanie ulicy w postaci ciągu pieszo-jezdnego;
 - 3) w parametrach przestrzennych ulicy należy uwzględnić 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;
 - 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): obserwacja archeologiczna OW;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 18. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 2/1ML,UU.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren indywidualnej zabudowy rekreacyjnej, teren zabudowy usługowej związanej z obsługą rekreacji, przy czym dopuszcza się zastosowanie tylko jednego spośród ww. rodzajów przeznaczenia terenu.

2. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 23 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego drogi 1/3KDW: 90 stopni;
- 4) w przypadku zabudowy usługowej dopuszcza się przejęcie przez jednego inwestora całego terenu 2/1ML,UU łącznie z terenem ulicy 1/3KDW.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - a) dla indywidualnej zabudowy rekreacyjnej: nie więcej niż 15 %, nie mniej niż 7,5 %,
 - b) dla zabudowy usługowej: nie więcej niż 30 %, nie mniej niż 7,5 %;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) dla indywidualnej zabudowy rekreacyjnej: 70 % powierzchni działki,
 - b) dla zabudowy usługowej: 40 % powierzchni działki.
4. Wskaźniki określone w ust. 2 i w ust. 3 nie dotyczą ewentualnej lokalizacji stacji transformatorowej.

5. Zasady i parametry kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się adaptację zagospodarowania (§ 5 pkt 8) w zakresie dotyczącym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15kV; warunkiem koniecznym dla usytuowania budynku bądź innego trwałego zagospodarowania terenu jest zachowanie bezpiecznej odległości od istniejącej linii elektroenergetycznej SN-15kV: obowiązują przepisy określone w § 12 pkt 5 lit d i lit e;
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy (§ 5 pkt 3) wyznacza się w odległości 4 m od linii rozgraniczającej pas drogowy drogi 1/3KDW, z uwzględnieniem pasa wyłączzonego z zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej SN-15kV;
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy (§ 5 pkt 3) od strony jeziora Dzierzgoń wyznacza się w odległości 100 m od brzegu jeziora, w miejscu wyznaczonym na rysunku planu – w oparciu o linię brzegu uwidocznioną na mapie ewidencji gruntów;
- 4) gabaryty obiektów:
 - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, wliczając poddasze z możliwością urządzenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; wysokość budynku nie może przekroczyć 9 m licząc do kalenicy dachu; wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej: nie więcej niż 0,80 m;
 - b) szerokość elewacji frontowej: nie mniej niż 10 m;
 - c) parametry dachu:
 - kierunek głównej kalenicy: dowolny; dopuszcza się dach dwuspadowy, w tym krzyżujący się, zgodny z tradycyjnymi formami historycznej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie, oraz dach wielobryłowy bądź wielopołaciowy,
 - możliwe jest zastosowanie okien połaciowych oraz wystawek dachowych (§ 5 pkt 5); wysokość wystawek dachowych nie może przekroczyć 75 % wysokości dachu,
 - kąt nachylenia połaci: 30 - 45 stopni,
 - pokrycie dachówką w kolorze jasnoczerwonej cegły;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania:

- a) dojazd z ulicy 1/3KDW bądź z ulicy 1/1KDW;
 - b) wskaźnik ilości miejsc parkingowych:
 - dla indywidualnej zabudowy rekreacyjnej: co najmniej 2 miejsca parkingowe na jedną działkę budowlaną,
 - dla zabudowy usługowej: co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 pokój hotelowy,
 - usytuowanie miejsc do parkowania: na działce budowlanej będącej w dyspozycji inwestora;
 - c) usytuowanie garażu: dowolne;
 - d) wymagany jest znaczący udział zieleni urządzonej w zagospodarowaniu działki budowlanej, wynoszący:
 - dla indywidualnej zabudowy rekreacyjnej co najmniej 50 % powierzchni działki, z zielenią wysoką w postaci co najmniej 3 drzew,
 - dla zabudowy usługowej co najmniej 30 % powierzchni działki, z zielenią wysoką w postaci komponentowanej grupy drzew,
 - dopuszcza się zamianę zakrzaczeń – dziko wyrosłych na terenach tymczasowo nie użytkowanych - na zieleń urządzoną towarzyszącą planowanej zabudowie.
6. **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, nieprzekraczalna linia zabudowy, kalenica dachu, wystawka dachowa, wjazd;
 - 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): obserwacja archeologiczna OW;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12);
 - 4) stawka procentowa (§ 14).

§ 19. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 2/2ML.

- 1. **Przeznaczenie terenu:** teren indywidualnej zabudowy rekreacyjnej, z dopuszczeniem funkcji usługowej w zakresie nie przekraczającym 50 % powierzchni użytkowej.
- 2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:**
 - 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 23 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulicy 1/2KDW: 90 stopni.
- 3. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 15 %, nie mniej niż 7,5 %;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70 % powierzchni działki;
 - 4. Wskaźniki określone w ust. 2 i w ust. 3 nie dotyczą ewentualnej lokalizacji stacji transformatorowej.
- 5. **Zasady i parametry kształtowania zabudowy:**
 - 1) dopuszcza się adaptację zagospodarowania (§ 5 pkt 8) w zakresie dotyczącym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15kV; warunkiem koniecznym dla usytuowania budynku bądź innego trwałego zagospodarowania terenu jest zachowanie bezpiecznej odległości od istniejącej linii elektroenergetycznej SN-15kV: obowiązują przepisy określone w § 12 pkt 5 lit d i lit e;
 - 2) nieprzekraczalną linię zabudowy (§ 5 pkt 3) wyznacza się w odległości 4 m od linii rozgraniczającej pasy drogowe dróg 1/1KDW, 1/2KDW oraz przyległej drogi powiatowej, z uwzględnieniem pasa wyłączanego z zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej SN-15kV;
 - 3) gabaryty obiektów:

- a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, wliczając poddasze z możliwością urządzenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; wysokość budynku nie może przekroczyć 9 m licząc do kalenicy dachu; wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej: nie więcej niż 0,80 m;
- b) szerokość elewacji frontowej: nie mniej niż 10 m;
- c) parametry dachu:
 - kierunek głównej kalenicy: równoległy do ulicy 1/2KDW; dopuszcza się dach dwuspadowy, w tym krzyżujący się, zgodny z tradycyjnymi formami historycznej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie, oraz dach wielobryłowy bądź wielopołaciowy,
 - możliwe jest zastosowanie okien połaciowych oraz wystawek dachowych (§ 5 pkt 5); wysokość wystawek dachowych nie może przekroczyć 75 % wysokości dachu,
 - kąt nachylenia połaci: 30 - 45 stopni,
 - pokrycie dachówką w kolorze jasnoczerwonej cegły;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania:
 - a) dojazd z ulicy 1/2KDW;
 - b) wskaźnik ilości miejsc parkingowych: co najmniej 2 miejsca parkingowe na jedną działkę budowlaną; usytuowanie miejsc do parkowania: na działce budowlanej będącej w dyspozycji inwestora;
 - c) usytuowanie garażu: dowolne;
 - d) wymagany jest znaczący udział zieleni urządzonej w zagospodarowaniu działki budowlanej, wynoszący co najmniej 50 % powierzchni działki, z zielenią wysoką w postaci co najmniej 3 drzew; dopuszcza się zamianę zakrzaczeń – dziko wyrosłych na terenach tymczasowo nie użytkowanych - na zieleń urządzonej towarzyszącą planowanej zabudowie.
- 6. **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, nieprzekraczalna linia zabudowy, kalenica dachu, wystawka dachowa, wjazd;
 - 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): obserwacja archeologiczna OW;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 20. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 2/3ML.

- 1. **Przeznaczenie terenu:** teren indywidualnej zabudowy rekreacyjnej, z dopuszczeniem funkcji usługowej w zakresie nie przekraczającym 50 % powierzchni użytkowej.
- 2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:**
 - 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 23 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulicy 1/2KDW: 90 stopni.
- 3. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 15 %, nie mniej niż 7,5 %;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70 % powierzchni działki;
 - 4. Wskaźniki określone w ust. 2 i w ust. 3 nie dotyczą ewentualnej lokalizacji stacji transformatorowej.
- 5. **Zasady i parametry kształtowania zabudowy:**
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy (§ 5 pkt 3) wyznacza się w odległości 4 m od linii rozgraniczającej pasy drogowe dróg 1/1KDW i 1/2KDW;

- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy (§ 5 pkt 3) od strony jeziora Dzierzgoń wyznacza się w odległości 100 m od linii brzegu jeziora, w miejscu wyznaczonym na rysunku planu – w oparciu o linię brzegu uwidocznioną na mapie ewidencji gruntów;
- 3) gabaryty obiektów:
 - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, wliczając poddasze z możliwością urządzenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; wysokość budynku nie może przekroczyć 9 m licząc do kalenicy dachu; wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej: nie więcej niż 0,80 m;
 - b) szerokość elewacji frontowej: nie mniej niż 10 m;
 - c) parametry dachu:
 - kierunek głównej kalenicy: równoległy do ulicy 1/2KDW; dopuszcza się dach dwuspadowy, w tym krzyżujący się, zgodny z tradycyjnymi formami historycznej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie, oraz dach wielobryłowy bądź wielopołaciowy,
 - możliwe jest zastosowanie okien połaciowych oraz wystawek dachowych (§ 5 pkt 5); wysokość wystawek dachowych nie może przekroczyć 75 % wysokości dachu,
 - kąt nachylenia połaci: 30 - 45 stopni,
 - pokrycie dachówką w kolorze jasnoczerwonej cegły;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania:
 - a) dojazd z ulicy 1/2KDW;
 - b) wskaźnik ilości miejsc parkingowych: co najmniej 2 miejsca parkingowe na jedną działkę budowlaną; usytuowanie miejsc do parkowania: na działce budowlanej będącej w dyspozycji inwestora;
 - c) usytuowanie garażu: dowolne;
 - d) wymagany jest znaczący udział zieleni urządzonej w zagospodarowaniu działki budowlanej, wynoszący co najmniej 50 % powierzchni działki, z zielenią wysoką w postaci co najmniej 3 drzew; dopuszcza się zamianę zakrzaczeń – dziko wyrosłych na terenach tymczasowo nie użytkowanych - na zieleń urządzonej towarzyszącą planowanej zabudowie.
6. **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, nieprzekraczalna linia zabudowy, kalenica dachu, wystawka dachowa, wjazd;
 - 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): obserwacja archeologiczna OW;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzenny (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

Rozdział IV Przepisy końcowe.

§ 21. Na obszarze niniejszego planu uchyla się Uchwałę Nr XXIV/161/97 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 31 maja 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Dzierzgoń.

§ 22. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

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

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Prabutach
Henryk Fedoruk