

UCHWAŁA Nr XLIX/277/2010

Rady Miejskiej w Prabutach

z dnia 25 sierpnia 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

„RYPIŃSKA II” 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 zgodności niniejszej uchwały z ustaleniami „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 wzdłuż ulicy Rypińskiej (II etap) w granicach administracyjnych miasta Prabuty w obrębie geodezyjnym nr 4, które zaznaczono na rysunku planu (załączniki nr 1A i 1B do niniejszej uchwały).

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego związanego z możliwością uzupełnienia zabudowy w rejonie ul. Rypińskiej. W ustaleniach planu występują następujące rodzaje zagospodarowania terenów:

- 1) tereny komunikacji: drogi publiczne KDZ, KDD i KDX oraz drogi wewnętrzne KDW;
- 2) tereny zabudowy, w tym tereny zabudowy usługowej z mieszkaniami - UU,MN, tereny zabudowy wielofunkcyjnej (usługowej, produkcyjnej i mieszkaniowej) - UU,PP,MN, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z dopuszczeniem usług agroturystycznych - RM,UU;
- 3) tereny bez prawa do zabudowy: tereny rolnicze RZ;
- 4) 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 i 1B**,
- 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 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 § 27; 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. 1/1KDD,
 - b) numer terenu składa się z dwóch cyfr, np. 1/1, z których pierwsza cyfra oznacza numer jednostki strukturalnej (1 – komunikacja, 2, 3 – jednostki strukturalne), 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 Nr XLIX/277/2010 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 25 sierpnia 2010 r;
- 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) **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;
- 3) **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;
- 4) **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;
- 5) **wjazd:** oznacza, z której drogi możliwe jest wykonanie zjazdu dla potrzeb obsługi komunikacyjnej danego terenu;
- 6) **wgląd widokowy:** oznacza konieczność zachowania wglądu na wskazany obiekt bądź teren; nie można dopuścić do zasłonięcia tego obiektu bądź terenu poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu;
- 7) **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) zachowanie strefy niezabudowanej w pobliżu brzegu jeziora, uzyskanie dominacji zieleni ze względów ekologicznych oraz w celu utrzymania i poprawy walorów krajobrazowych wokół jeziora,
 - b) ograniczenie zasięgu planowanej zabudowy, niedopuszczenie zabudowy w strefie eksponowanych stoków widocznych z jeziora Sowica,
 - c) wykluczenie z programu zagospodarowania „przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko”, które wymagają sporządzenia „raportu o oddziaływaniu na środowisko”,
 - d) 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.

2. Zasady ochrony przyrody:

- 1) na terenach objętych niniejszym planem nie występują żadne formy ochrony prawnej wynikające z przepisów o ochronie przyrody;
- 2) na terenach otwartych, nie przeznaczonych pod zabudowę, obowiązuje ochrona walorów krajobrazowych i

przyrodniczych, w tym:

- a) zachowanie oraz uzupełnienie zieleni jako najważniejszego elementu zagospodarowania terenów,
 - b) zachowanie rzeźby terenu widocznej od strony jeziora Sowica, w tym zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, w stopniu naruszającym walory krajobrazowe,
 - c) zachowanie, ochrona i tworzenie stref buforowych w pobliżu jeziora Sowica, w postaci trwałej roślinności, celem ograniczenia spływu zanieczyszczeń powierzchniowych i zwiększenia różnorodności biologicznej,
 - d) stabilizacja stromych stoków roślinnością trwałą, w celu ochrony przed ruchami masowymi i erozją;
- 3) 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: określono w § 7.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. 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** wskazane w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) wykaz obiektów zabytkowych na obszarze objętym niniejszym planem: zespół zabudowy zagrodowej przy ul. Rypińskiej 52 na terenie 2/1UU,MN, z 1920 r., w tym dom, obora i stodoła oznaczone w ewidencji numerami 313, 314 i 515,
 - b) obowiązuje zakaz wprowadzania zmian w sylwecie budynku w zakresie linii zabudowy, wysokości, szerokości i kompozycji fasady oraz kształtu dachu, a także stolarki okiennej i drzwiowej; przebudowa lub rozbudowa budynku jest możliwa przy spełnieniu ww. warunków,
 - c) rozbórkę obiektów zabytkowych dopuszcza się w sytuacjach szczególnie uzasadnionych ich stanem zachowania, stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego, potwierdzonym opinią eksperta; wymagane jest sporządzenie inwentaryzacji obiektu i odtworzenie jego bryły z dostosowaniem do współczesnych standardów,
 - d) pozwolenie na budowę lub rozbórkę obiektu zabytkowego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków, na podstawie art. 39 ust. 3 ustawy prawo budowlane; uzgodnienie dotyczy zgodności z przedmiotem ochrony i zakresem ochrony określonym powyżej w lit. b, c;
- 3) **ochrona archeologiczna W** – strefy ochrony archeologicznej: 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 niezbędne jest zachowanie terenów otwartych z zielenią w strefie sąsiadującej z jeziorem, które wchodzi w skład systemu osnowy ekologicznej miasta i gminy - bez prawa do zabudowy, z dopuszczeniem możliwości rekreacyjnego wykorzystania wskazanych terenów;
- 2) za najważniejsze działanie dotyczące terenów publicznych uznaje się utworzenie ciągu pieszego i rowerowego wyznaczonego wzdłuż ulicy Rypińskiej;
- 3) w ograniczonym zakresie ustala się strefę kontynuacji zabudowy w rejonie ul. Rypińskiej; ograniczeniu podlegają: wysokość zabudowy, intensywność zabudowy oraz przeznaczenie terenów;
- 4) w kompozycji planowanej zabudowy konieczne jest uzyskanie harmonijnej panoramy od strony jeziora.

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

- 1) na planowanym obszarze istnieje droga publiczna o kategorii drogi wojewódzkiej, oznaczona symbolem 1/1KDZ;
- 2) uwzględniając potrzeby obsługi komunikacyjnej planowanej zabudowy, konieczne jest utworzenie dróg publicznych w następującym zakresie:
 - a) drogi pieszej i rowerowej prowadzącej wzdłuż ulicy Rypińskiej, oznaczonej symbolem 1/2KDX, która stanowi fragment ciągu pieszego i rowerowego prowadzącego z centrum miasta do jeziora Sowica,
 - b) ulicy klasy dojazdowej 1/3KDD, będącej przedłużeniem ulicy wyznaczonej na przyległym terenie oraz umożliwiającej połączenie z ulicą Rypińską (drogą wojewódzką);
- 3) dla obsługi planowanych terenów, oprócz dróg publicznych, konieczne jest utworzenie dróg wewnętrznych w następującym zakresie:
 - a) ważniejsze drogi wewnętrzne - ze względu na potrzebę zapewnienia ładu przestrzennego - wyznacza się w postaci wyodrębnionych terenów 1/4KDW, 1/5KDW i 1/6KDW,
 - b) pozostałe drogi wewnętrzne mogą zostać wyznaczone w obrębie terenów zabudowy, np. 2/1UU,MN, 2/2UU,MN, 2/8MN, 3/2UU,PP,MN; na rysunku planu miejsca podłączenia tych dróg wskazane są oznaczeniem „wjazd”,
 - c) obowiązują następujące zasady funkcjonowania dróg wewnętrznych:
 - droga wewnętrzna powinna funkcjonować jako dojazd do poszczególnych działek, a pas drogowy pomieścić sieci bądź przyłącza infrastruktury technicznej; parametry drogi wewnętrznej należy dostosować do ww. potrzeb,
 - konieczne inwestycje drogowe i infrastrukturalne związane z realizacją dróg wewnętrznych 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 poszczególnych dróg określono w przepisach dotyczących poszczególnych terenów (Rozdział III, § 15 - § 18).

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

- 1) w zakresie zaopatrzenia w **wodę pitną**:
 - a) tereny planowanej zabudowy należy podłączyć do planowanej sieci wodociągowej, zasilanej z komunalnego ujęcia wody poprzez sieć wodociągową w ul. Rypińskiej oraz na terenach przyległych,
 - b) planowaną sieć wodociągową należy usytuować w liniach rozgraniczających ulic i spisać w układzie pierścieniowym z siecią istniejącą na obszarze sąsiednim „Rypińska I”;
- 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) planowaną sieć kanalizacyjną należy usytuować w liniach rozgraniczających ulic i połączyć z siecią istniejącą na obszarze sąsiednim „Rypińska I”;

3) w zakresie odprowadzenia **wód opadowych**:

- a) wody opadowe z terenów planowanej zabudowy mogą być odprowadzane na własny teren nieutwardzony bądź do systemu odwadniającego w planowanych ulicach; należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
- b) planowaną sieć kanalizacji deszczowej należy usytuować w liniach rozgraniczających ulic,
- c) zakazuje się odprowadzania wód opadowych ujętych w system kanalizacji deszczowej do jeziora Sowi-ca, bez uprzedniego podczyszczenia;

4) w zakresie zasilania w **energię elektryczną**:

- a) tereny planowanej zabudowy wymagają podłączenia do istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej,
- b) planowane lokalne linie elektroenergetyczne, łącznie z zasilaniem oświetlenia ulicznego, należy prowadzić podziemnymi kablami, ze względów krajobrazowych,
- c) w przypadku wystąpienia konieczności budowy stacji transformatorowej, dopuszcza się możliwość usytuowania jej na terenach planowanej zabudowy; stacje transformatorowe należy lokalizować na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej bądź do drogi wewnętrznej,
- d) dopuszcza się adaptację zagospodarowania (§ 5 pkt 7) w zakresie dotyczącym istniejących urządzeń elektroenergetycznych, jeżeli nie będzie to kolidować z ustaleniami niniejszego planu;

5) w zakresie zasilania w **ciepło**:

- a) nie ustala się obowiązku planowania zorganizowanego systemu z centralnym źródłem ciepła, ze względu na indywidualne formy planowanej zabudowy,
- b) należy przewidzieć zastosowanie indywidualnych źródeł ciepła w oparciu o niskoemisyjne paliwo;

6) w zakresie zasilania w **gaz przewodowy**: należy przewidzieć możliwość podłączenia planowanej zabudowy do miejskiej sieci gazu ziemnego, w oparciu o rozbudowę istniejącej sieci gazowej średniego bądź 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 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,
- 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: określono w § 19 ust. 4 pkt 7 (teren 2/1UU,MN) i w § 26 ust. 4 pkt 7 niniejszej uchwały (tereny: 3/1UU,PP,MN i 3/2UU,PP,MN).

§ 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) 25 % dla terenów planowanej zabudowy: zabudowy usługowej z mieszkaniami UU,MN, zabudowy wielofunkcyjnej UU,PP,MN oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN;
- 2) dla pozostałych terenów objętych planem, a więc: terenów rolnych RZ, terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z dopuszczeniem usług agroturystycznych RM,UU oraz terenów komunikacji KDZ, KDD, KDX i KDW, nie ma podstawy do naliczania stawki procentowej.

Rozdział III

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów

§ 15. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 1/1KDZ.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji – droga publiczna (ul. Rypińska).
 - 1) funkcja ulicy: fragment głównej osi komunikacyjnej miasta;
 - 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacji: poprzez połączenia w sieci dróg publicznych na obszarze miasta, a także poza jego granicą w sieci dróg wojewódzkich;
 - 3) kategoria ulicy: droga wojewódzka;
 - 4) klasa ulicy: ulica zbiorcza Z.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie mają zastosowania.
3. **Parametry kształtowania zagospodarowania terenu:**
 - 1) adaptacja zagospodarowania (§ 5 pkt 7) w zakresie dotyczącym jezdni, chodników oraz pozostałych elementów zagospodarowania pasa drogowego;
 - 2) szerokość pasa ulicznego: co najmniej 20 m;
 - 3) 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;
4. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu.

§ 16. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 1/2KDX.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji - droga publiczna;
 - 1) funkcja ulicy: ciąg pieszy oraz ścieżka rowerowa, prowadzące do brzegu jeziora Sowica;
 - 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacji: poprzez połączenia prowadzące wzdłuż ulicy Rypińskiej w kierunku centrum miasta oraz do jeziora Sowica;
 - 3) klasa ulicy: nie ustala się.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie mają zastosowania.
3. **Parametry kształtowania zagospodarowania terenu:**
 - 1) szerokość pasa ulicznego: co najmniej 5 m;
 - 2) w parametrach przestrzennych ulicy należy uwzględnić ciąg pieszy i ścieżkę rowerową;
 - 3) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć możliwość kontynuacji ciągu pieszego i rowerowego poza granicą niniejszego planu, w kierunku centrum miasta z jednej strony oraz w kierunku jeziora Sowica z drugiej;

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

§ 17. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 1/3KDD.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji - droga publiczna.
 - 1) funkcja ulicy: połączenie komunikacyjne planowanych terenów z terenami przyległymi objętymi planem miejscowym Rypińska I w postaci kontynuacji oraz połączenie z ul. Rypińską, a także bezpośrednia obsługa terenów;
 - 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacji: poprzez połączenia z ulicą wyznaczoną w planie miejscowym Rypińska I oraz z ulicą Rypińską (drogą wojewódzką);
 - 3) kategoria ulicy: planowana droga gminna obsługująca tereny wzdłuż ulicy Rypińskiej, związana z koniecznością wyeliminowania zjazdów z ulicy Rypińskiej;
 - 4) klasa ulicy: ulica dojazdowa D.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie mają zastosowania.
3. **Parametry kształtowania zagospodarowania terenu:**
 - 1) szerokość pasa ulicznego: 10 m;
 - 2) w parametrach przestrzennych ulicy należy uwzględnić jezdnię o nawierzchni utwardzonej, co najmniej jednostronny chodnik oraz możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) należy zapewnić możliwość kontynuacji parametrów zagospodarowania ustalonych dla ulicy na terenie przyległym Rypińska I (Uchwała nr XXIV/150/2000 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 18 sierpnia 2000 r.).
4. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu.

§ 18. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW 1/4KDW, 1/5KDW i 1/6KDW.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji - droga wewnętrzna ogólnie dostępna.
 - 1) funkcja ulicy: bezpośrednia obsługa terenów planowanej zabudowy oraz dojazd do terenów rolniczych;
 - 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacji:
 - a) ulica 1/4KDW poprzez ulicę 1/1KDZ,
 - b) ulica 1/5KDW poprzez istniejącą drogę połączoną z ulicą 1/1KDZ,
 - c) ulica 1/6KDW poprzez ulicę 1/5KDW.
 - 3) klasa ulicy: nie ustala się.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie mają zastosowania.
3. **Parametry kształtowania zagospodarowania terenu:**
 - 1) szerokość pasa ulicznego: co najmniej 8 m;
 - 2) dopuszcza się funkcjonowanie drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego; 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.

§ 19. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW 2/1UU,MN i 2/2UU,MN.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej, z dopuszczeniem mieszkań. Preferowany rodzaj usług: obsługa rekreacji związanej z funkcjonowaniem rejonu turystycznego jeziora Sowica, z uwzględnieniem obiektów i urządzeń hotelowo-pensjonatowych, wypoczynkowych, rozrywkowych i sportowych.

2. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 1.500 m²;
- 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 25 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: prostopadły do ulicy (ewentualnie do drogi wewnętrznej); możliwe jest nawiązanie do istniejących granic działek: równoległe bądź prostopadłe;
- 4) w przypadku konieczności wydzielenia drogi wewnętrznej - w celu dokonania podziału na działki przeznaczone na cele budowlane – obowiązuje wykonanie opracowania urbanistycznego z koncepcją podziału całego terenu na poszczególne działki, sporządzonego w skali 1:500 bądź 1:1000 przez osobę uprawnioną do wykonywania planów miejscowych.

3. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: nie więcej niż 30 %;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40 % powierzchni terenu.

4. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy (§ 5 pkt 2) wyznacza się: w odległości 15 m od linii rozgraniczającej ulicę 1/1KDZ,
- 2) wysokość zabudowy: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, wliczając poddasze z możliwością urządzenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; wysokość budynku nie może przekroczyć 12 m; wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej: nie więcej niż 0,50 m; poziom posadowienia parteru nie może być wyższy niż wysokość cokołu;
- 3) parametry dachu:
 - a) kierunek głównej kalenicy (§ 5 pkt 3): równoległy bądź prostopadły do ulicy, możliwy jest również kierunek prostopadły do bocznej granicy działki; dopuszcza się dach wielobryłowy bądź wielopołaciowy,
 - b) możliwe jest zastosowanie okien połaciowych oraz wystawek dachowych (§ 5 pkt 11); wysokość wystawek dachowych nie może przekroczyć 80 % wysokości dachu,
 - c) kąt nachylenia połaci: 35 - 45 stopni,
 - d) pokrycie dachówką w kolorze jasnoczerwonej cegły, dopuszcza się również kolor brązowy i neutralny (np. grafitowy);
- 4) obiekty zabytkowe: 3 budynki w zabudowie zagrodowej na terenie 2/1UU,MN, dla których obowiązują ustalenia w § 7 pkt 2, w tym:
 - a) dom mieszkalny z cegły, tynkowany, z dachem wysokim krytym dachówką zakładkową w kolorze czerwonym, z gankiem od strony podwórza,
 - b) obora, parter ceglany tynkowany na biało, piętro drewniane deskowane, dach niski dwuspadowy kryty papą,
 - c) stodoła drewniana deskowana, dach niski dwuspadowy kryty papą;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania:
 - a) wjazd (§ 5 pkt 5) na teren 2/1UU,MN może funkcjonować wyłącznie z ulicy wskazanej na rysunku planu, wyznaczonej na terenie przyległym od strony zachodniej; obowiązuje zakaz zjazdu z drogi wojewódzkiej 1/1KDZ (ul. Rypińskiej) – z dopuszczeniem rozwiązania tymczasowego określonego poniżej w pkt 7,

- b) wjazd (§ 5 pkt 5) na teren 2/2UU,MN powinien funkcjonować poprzez zjazd z drogi wewnętrznej 1/4KDW; dopuszcza się również drugi zjazd z ulicy 1/1KDZ (ul. Rypińskiej) w miejscu wskazanym na rysunku planu, jeżeli konieczne będzie wydzielenie drugiej drogi wewnętrznej w celu wydzielenia nowych działek na cele budowlane – pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi wojewódzkiej;
- c) wskaźnik ilości miejsc parkingowych: dla części usługowej należy przewidzieć co najmniej 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej usługi; dla zabudowy mieszkaniowej nie ustala się;
- 6) dopuszcza się adaptację zagospodarowania (§ 5 pkt 7): zabudowy mieszkaniowej oraz budynków gospodarczych, uwzględniając możliwość przekształceń w zakresie niezbędnym dla funkcjonowania tej zabudowy, na warunkach określonych powyżej;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu 2/1UU,MN: dopuszcza się korzystanie ze zjazdu z ulicy 1/1KDZ (ul. Rypińskiej), do czasu umożliwienia dojazdu z ulicy dojazdowej na terenie przyległym od strony zachodniej.
- 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, nieprzekraczalna linia zabudowy, kalenica dachu, wystawka dachowa;
 - 2) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12);
 - 3) stawka procentowa (§ 14).

§ 20. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 2/3MN.

- 1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:**
 - 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 1.200 m²;
 - 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 25 m, nie licząc działek narożnych i nietypowych;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: prostopadły do ulicy 1/4KDW.
- 3. **Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 15 %;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70 % powierzchni działki.
- 4. **Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się indywidualnie na rysunku planu;
 - 2) 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; wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej: nie więcej niż 0,30 m od ulicy 1/4KDW;
 - 3) parametry dachu:
 - a) kierunek głównej kalenicy: równoległy do ulicy 1/4KDW; dopuszcza się dach wielobryłowy bądź wielopłaciowy;
 - b) możliwe jest zastosowanie okien połaciowych oraz wystawek dachowych (§ 5 pkt 4); wysokość wystawek dachowych nie może przekroczyć 80 % wysokości dachu,
 - c) kąt nachylenia połaci: 30 - 45 stopni,
 - d) pokrycie dachówką w kolorze jasnoczerwonej cegły;
 - 4) szczególne warunki zagospodarowania:

- a) wjazd (§ 5 pkt 5) na teren z ulicy 1/4KDW; nie dopuszcza się zjazdu z ulicy 1/1KDZ;
 - b) usytuowanie garażu: razem z budynkiem mieszkalnym, na poziomie parteru,
 - c) wskaźnik ilości miejsc parkingowych: nie ustala się.
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, nieprzekraczalna linia zabudowy, kalenica dachu, wystawka dachowa;
 - 2) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12);
 - 3) stawka procentowa (§ 14).

§ 21. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 2/4MN.

- 1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:**
 - 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 1.200 m²;
 - 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 25 m, nie licząc działek narożnych i nietypowych;
 - 3) kąt położenia granic działki: prostopadły do linii rozgraniczającej z terenem 2/5RM,UU.
- 3. **Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 10 %;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70 % powierzchni działki.
- 4. **Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości 14 m od linii rozgraniczającej;
 - 2) 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; wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej: nie więcej niż 0,30 m;
 - 3) parametry dachu:
 - a) kierunek głównej kalenicy: dowolny; dopuszcza się dach wielobryłowy bądź wielopołaciowy;
 - b) możliwe jest zastosowanie okien połaciowych oraz wystawek dachowych (§ 5 pkt 4); wysokość wystawek dachowych nie może przekroczyć 80 % wysokości dachu,
 - c) kąt nachylenia połaci: 30 - 45 stopni,
 - d) pokrycie dachówką w kolorze jasnoczerwonej cegły;
 - 4) szczególne warunki zagospodarowania:
 - a) wjazd (§ 5 pkt 5) na teren z ulicy 1/4KDW; wjazd na poszczególne działki poprzez utworzenie drogi wewnętrznej, połączonej z ulicą 1/4KDW,
 - b) usytuowanie garażu: razem z budynkiem mieszkalnym, na poziomie parteru,
 - c) wskaźnik ilości miejsc parkingowych: nie ustala się.
- 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, nieprzekraczalna linia zabudowy, kalenica dachu, wystaw-

ka dachowa;

- 2) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12);
- 3) stawka procentowa (§ 14).

§ 22. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 2/5RM,UU.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, z dopuszczeniem usług w postaci tzw. „usług agroturystycznych”.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie ustala się; teren nie powinien podlegać podziałowi nieruchomości w celu wyznaczenia działek pod zabudowę.
3. **Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: nie więcej niż 30 %;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50 % powierzchni terenu.
4. **Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) dopuszcza się adaptację zagospodarowania (§ 5 pkt 7) w zakresie dotyczącym zabudowy zagrodowej, uwzględniając możliwość przekształceń na warunkach określonych poniżej;
 - 2) nieprzekraczalną linię zabudowy (§ 5 pkt 2) wyznacza się indywidualnie na rysunku planu;
 - 3) wysokość zabudowy: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, wliczając poddasze z możliwością urządzenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; wysokość budynku nie może przekroczyć 12 m; wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej: nie więcej niż 0,50 m; poziom posadowienia parteru nie może być wyższy niż wysokość cokołu;
 - 8) parametry dachu:
 - a) kierunek głównej kalenicy (§ 5 pkt 3): dopuszcza się dowolne usytuowanie, dostosowane do rzeźby terenu i kontekstu krajobrazowego, z możliwością zastosowania oryginalnych rozwiązań indywidualnych; możliwy jest dach wielobryłowy bądź wielopołaciowy,
 - b) możliwe jest zastosowanie okien połaciowych oraz wystawek dachowych (§ 5 pkt 11); wysokość wystawek dachowych nie może przekroczyć 80 % wysokości dachu,
 - c) kierunek głównej kalenicy (§ 5 pkt 3): równoległy bądź prostopadły do ulicy, możliwy jest również kierunek prostopadły do bocznej granicy działki; dopuszcza się dach wielobryłowy bądź wielopołaciowy,
 - d) kąt nachylenia połaci: 30 - 45 stopni,
 - e) pokrycie dachówką w kolorze jasnoczerwonej cegły;
 - 4) szczególne warunki zagospodarowania:
 - a) wjazd (§ 5 pkt 5) z ulicy 1/4KDW, poprzez teren 2/4RZ - w postaci służebności gruntowej bądź poprzez wydzielenie drogi wewnętrznej,
 - b) wskaźnik ilości miejsc parkingowych: dla zabudowy zagrodowej nie ustala się; dla części usługowej należy przewidzieć 1 miejsce parkingowe na 10 m² powierzchni użytkowej usługi.
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, nieprzekraczalna linia zabudowy, kalenica dachu, wystawka dachowa;
 - 2) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12);
 - 3) stawka procentowa (§ 14).

§ 23. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW 2/6RZ i 2/9RZ.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren rolniczy.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** obowiązują warunki określone w przepisach o gospodarce nieruchomościami, w odniesieniu do terenów rolnych.
3. **Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
4. **Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych;
 - 2) szczególne warunki zagospodarowania:
 - a) wjazd (§ 5 pkt 5) na teren 2/4RZ z ulicy 1/4KDW; obowiązuje zakaz zjazdu z ulicy 1/1KDW (ul. Rypińskiej),
 - b) wjazd (§ 5 pkt 5) na teren 2/7RZ z ulicy 1/5KDW; obowiązuje zakaz zjazdu z ulicy 1/1KDW,
 - c) obowiązuje ochrona krajobrazu otwartego, w tym zakaz zmiany rzeźby terenu w zakresie widocznym w krajobrazie,
 - d) należy zachować wgląd widokowy (§ 5 pkt 6) na zbocze, podkreślające walory krajobrazowe otoczenia jeziora Sowica,
 - e) ze względu na nadrzędność ochrony walorów krajobrazowych, biorąc pod uwagę ustalenia w lit. c, d, wyklucza się możliwość dokonania w przyszłości zmiany niniejszego planu dla terenów 2/4RZ i 2/7RZ,
 - f) oprócz upraw rolnych i użytków zielonych dopuszcza się zieleń o dowolnym przeznaczeniu, w tym również zalesienie gruntów zgodnie z przepisami o lasach.
5. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu.

§ 24. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 2/7MN.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:**
 - 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 1.100 m²;
 - 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 23 m, nie licząc działek narożnych i nietypowych;
 - 3) kąt położenia granic działki: prostopadły do linii rozgraniczającej.
3. **Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 15 %;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70 % powierzchni działki.
4. **Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości 12 m od linii rozgraniczającej;
 - 2) 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; wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej: nie więcej niż 0,70 m;
 - 3) parametry dachu:
 - a) kierunek głównej kalenicy: równoległy do planowanej drogi wewnętrznej; dopuszcza się dach wielobryłowy bądź wielopołaciowy;

- b) możliwe jest zastosowanie okien połaciowych oraz wystawek dachowych (§ 5 pkt 4); wysokość wystawek dachowych nie może przekroczyć 80 % wysokości dachu,
 - c) kąt nachylenia połaci: 30 - 45 stopni,
 - d) pokrycie dachówką w kolorze jasnoczerwonej cegły;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania:
- a) wjazd (§ 5 pkt 5) na teren z ulicy 1/5KDW; wjazd na poszczególne działki poprzez utworzenie drogi wewnętrznej, połączonej z ulicą 1/5KDW,
 - b) usytuowanie garażu: razem z budynkiem mieszkalnym, na poziomie parteru,
 - c) wskaźnik ilości miejsc parkingowych: nie ustala się.
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, nieprzekraczalna linia zabudowy, kalenica dachu, wystawka dachowa;
 - 2) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12);
 - 3) stawka procentowa (§ 14).

§ 25. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 2/8MN.

- 1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:**
 - 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 1.200 m²;
 - 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 25 m, nie licząc działek narożnych i nietypowych;
 - 3) kąt położenia granic działki: prostopadły bądź równoległy do linii rozgraniczającej.
- 3. **Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 10 %;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70 % powierzchni działki.
- 4. **Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się indywidualnie na rysunku planu, ze względów krajobrazowych;
 - 2) 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; wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej: nie więcej niż 0,30 m;
 - 3) parametry dachu:
 - a) kierunek głównej kalenicy: dowolny; dopuszcza się dach wielobryłowy bądź wielopołaciowy;
 - b) możliwe jest zastosowanie okien połaciowych oraz wystawek dachowych (§ 5 pkt 4); wysokość wystawek dachowych nie może przekroczyć 80 % wysokości dachu,
 - c) kąt nachylenia połaci: 30 - 45 stopni,
 - d) pokrycie dachówką w kolorze jasnoczerwonej cegły;
 - 4) szczególne warunki zagospodarowania:

- a) wjazd (§ 5 pkt 5) na teren z ulicy 1/5KDW; wjazd na poszczególne działki poprzez utworzenie drogi wewnętrznej, połączonej z ulicą 1/5KDW,
 - b) usytuowanie garażu: razem z budynkiem mieszkalnym, na poziomie parteru,
 - c) wskaźnik ilości miejsc parkingowych: nie ustala się.
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, nieprzekraczalna linia zabudowy, kalenica dachu, wystawka dachowa;
 - 2) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12);
 - 3) stawka procentowa (§ 14).

§ 26. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW 3/1UU,PP,MN i 3/2UU,PP,MN.

- 1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy wielofunkcyjnej, w postaci zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z dopuszczeniem mieszkań.
- 2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:**
 - 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 1.500 m² na terenie 3/1UU,PP,MN oraz nie mniej niż 2.000 m² na terenie 3/2UU,PP,MN;
 - 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 30 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: prostopadły do ulicy; możliwe jest nawiązanie do istniejących granic działek: równoległe bądź prostopadłe;
 - 4) w przypadku konieczności wydzielenia drogi wewnętrznej - w celu dokonania podziału na działki przeznaczone na cele budowlane – obowiązuje wykonanie opracowania urbanistycznego z koncepcją podziału całego terenu na poszczególne działki, sporządzonego w skali 1:500 bądź 1:1000 przez osobę uprawnioną do wykonywania planów miejscowych.
- 3. **Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 30 %;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50 % powierzchni działki.
- 4. **Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy (§ 5 pkt 2) na terenie 3/1UU,MN wyznacza się: w odległości 15 m od linii rozgraniczającej teren 1/1KDZ oraz 6 m od linii rozgraniczającej teren 1/3KDD;
 - 2) nieprzekraczalną linię zabudowy (§ 5 pkt 2) na terenie 3/2UU,MN wyznacza się: w odległości 10 m od linii rozgraniczającej tereny 1/2KDX i 3/3RZ, oraz 6 m od linii rozgraniczającej teren 1/3KDD;
 - 3) 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; wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej: nie więcej niż 0,50 m; poziom posadowienia parteru nie może być wyższy niż wysokość cokołu;
 - 4) parametry dachu:
 - a) kierunek głównej kalenicy (§ 5 pkt 3): równoległy do ulicy, możliwy jest również kierunek prostopadły do bocznej granicy działki; dopuszcza się dach wielobryłowy bądź wielopłaciowy,
 - b) możliwe jest zastosowanie okien połaciowych oraz wystawek dachowych (§ 5 pkt 11); wysokość wystawek dachowych nie może przekroczyć 80 % wysokości dachu,
 - c) kąt nachylenia połaci: 30 - 45 stopni,

- d) pokrycie dachówką w kolorze jasnoczerwonej cegły;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania:
 - a) wjazd (§ 5 pkt 5) na teren może funkcjonować wyłącznie z ulicy wskazanej na rysunku planu; obowiązuje zakaz zjazdu z drogi wojewódzkiej 1/1KDZ (ul. Rypińskiej) – z dopuszczeniem rozwiązania tymczasowego określonego poniżej w pkt 7,
 - b) na terenie 3/2UU,PP,MN obowiązuje służebność gruntowa w zakresie przejazdu do terenu 3/3RZ, dopuszcza się również możliwość wyznaczenia w tym celu drogi wewnętrznej,
 - c) wskaźnik ilości miejsc parkingowych: dla zabudowy usługowej bądź produkcyjnej należy przewidzieć 1 miejsce parkingowe na 10 m² powierzchni użytkowej; dla zabudowy jednorodzinnej nie ustala się;
- 6) dopuszcza się adaptację zagospodarowania (§ 5 pkt 7): zabudowy mieszkaniowej oraz budynków gospodarczych, uwzględniając możliwość przekształceń w zakresie niezbędnym dla funkcjonowania tej zabudowy, na warunkach określonych powyżej;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się korzystanie ze zjazdów z ulicy 1/1KDZ (ul. Rypińskiej), do czasu umożliwienia dojazdu z ulicy 1/3KDD.
- 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, nieprzekraczalna linia zabudowy, kalenica dachu, wystawka dachowa;
 - 2) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzenny (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12);
 - 3) stawka procentowa (§ 14).

§ 27. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 3/3RZ.

- 1. **Przeznaczenie terenu:** teren rolniczy.
- 2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** obowiązują warunki określone w przepisach o gospodarce nieruchomościami, w odniesieniu do terenów rolnych.
- 3. **Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie mają zastosowania.
- 4. **Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych;
 - 2) szczególne warunki zagospodarowania:
 - a) wjazd (§ 5 pkt 5) na teren może funkcjonować wyłącznie z ulicy wskazanej na rysunku planu, poprzez teren 3/2UU,PP,MN - w sposób ustalony w § 23; obowiązuje zakaz zjazdu z drogi wojewódzkiej 1/1KDZ (ul. Rypińskiej),
 - b) oprócz upraw rolnych i użytków zielonych dopuszcza się zieleni o dowolnym przeznaczeniu, w tym również zalesienie gruntów zgodnie z przepisami o lasach;
 - c) obowiązuje ochrona krajobrazu otwartego, w tym zakaz zmiany rzeźby terenu w zakresie widocznym w krajobrazie.
 - 5. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu.

Rozdział IV
Przepisy końcowe.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Prabutach
.....