

UCHWAŁA NR X/58/99
Rady Miejskiej w Prabutach
z dnia 24 kwietnia 1999r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału zabudowy przy ulicy Parkowa / Żeromskiego w Prabutach.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7.07.1994 o zagospodarowaniu przestrzennym, (j.t.- Dz.U. z 1999r. Nr 15 poz. 139) oraz art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. z 1996 r. Dz. U. Nr 13 poz.74, zm. Nr 58 poz. 261, Nr 106 poz. 496, Nr 132 poz. 622, z 1997 r. Dz. U. Nr 9 poz. 43, Nr 106, poz.679, Nr 107, poz.686, Nr 113, poz.734 Nr 123 , poz. 775, i z 1998r. Nr 162 poz.1126) uchwala się co następuje :

Rozdział 1 .

Przepisy ogólne .

§ 1 .

Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren kwartału zabudowy pomiędzy ulicą Parkową, Żeromskiego i cmentarzem komunalnym a od zachodu sięgającym do granicy działki geodezyjnej nr 121, zaznaczony na rysunku planu nr 1.

§ 2 .

Przedmiotem ustaleń planu są :

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem M,
- 2) teren publiczny oznaczony symbolem P,
- 3) tereny działalności gospodarczej oznaczone symbolem G .

§ 3 .

Integralną częścią planu są rysunki :

- 1) rysunek nr 1 w skali 1 : 500 ,
- 2) rysunek nr 1A pt. "Oznaczenia graficzne ustaleń planu",
które stanowią załączniki nr 1 i 1A do niniejszej uchwały .

§ 4.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1, § 2 i § 3 uchwały , o ile z treści przepisu nie wynika inaczej ;
- 2) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę nr X/58/99 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 24 kwietnia 1999 r. ;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunki wymienione w § 3 uchwały ;
- 4) terenach , z podaniem ich numeru i symbolu - należy przez to rozumieć tereny oznaczone takim samym numerem i symbolem na rysunkach planu,
- 5) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć zgodność z planem w przypadkach możliwych lecz nie zalecanych, wymagających uzasadnienia ze strony inwestora, zgody Zarządu Miasta oraz spełnienia ewentualnych warunków wymienionych w przepisach szczegółowych.

§ 5.

Zgodnie z art. 10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości , która wynosi 0% dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem .

Rozdział 2 .

Przepisy szczegółowe.

§ 6.

Na planowanym terenie obowiązuje konieczność podłączenia lokalizacji do urządzeń komunalnych w zakresie :

- zaopatrzenia w wodę,
- odbioru ścieków sanitarnych i deszczowych,
- zasilania w energię elektryczną,
- zasilania w gaz przewodowy,

co wynika ze specyfiki lokalizacji plombowej (uporządkowanie kwartału i określenie warunków dla ewentualnej rozbudowy).

§ 7.

Na rysunku zmiany planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne :

- 1) linia regulacyjna rozgranicza tereny oznaczone na rysunku planu numerem i symbolem, z których każdy posiada odrębne ustalenia w dalszych przepisach niniejszej uchwały,
- 2) linia regulacyjna orientacyjna, odpowiednio do przepisu pkt 1, dopuszcza możliwość korekty podziału terenów po rozpoznaniu konkretnych potrzeb inwestorów, w zakresie nie kolidującym z dalszymi przepisami niniejszej uchwały,
- 3) linia zabudowy:
 - 4) wyznacza usytuowanie fasad budynków oraz elewacji istotnych dla zagospodarowania terenów publicznych,
 - 5) wymaga zharmonizowania proporcji fasad lub elewacji sąsiednich budynków wzdłuż wyznaczonej linii, w tym wysokości cokołów oraz kątów nachylenia połączeń dachów, ewentualnie innych rodzajów zwieńczenia budynków,
 - c) dopuszcza wysunięcie przed wyznaczoną linię schodów, ganku, daszka, ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna:
 - a) wyznacza graniczne możliwości usytuowania elewacji budynków,
 - b) wymaga zharmonizowania proporcji brył sąsiednich budynków widocznych od strony terenów publicznych, np. dróg publicznych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych itp.,
 - c) dopuszcza wysunięcie przed wyznaczoną linią niewielkich fragmentów elewacji, takich jak wymienione w pkt 3 lit. c;
- 5) ochrona konserwatorska A :
 - 6) zachowanie historycznego układu rozplanowania kwartału młyńskiego, rozpatrywanego całościowo jako kompleks historyczny wymagający kontynuacji i uporządkowania zagospodarowania od strony terenów publicznych (ul. Żeromskiego, Parkowa i cmentarz),
 - 7) budynki o walorach kulturowych, oznaczone w planie jako “budynki do adaptacji”, wymagają zachowania historycznych fasad, proporcji i detali,

- 8) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły budynku, lokalizacji w ciągu zabudowy i uzupełnienia pierzejowej zabudowy,
 - 9) uzgodnienie projektu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.
- 10) Obserwacja archeologiczna OW :
- 11) wszelkie prace ziemne, w tym wykopy pod fundamenty, pod uzbrojenia terenu itp., wymagają zgłoszenia do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku w celu uzyskania warunków nadzoru archeologicznego związanego z możliwością natrafienia na stanowisko archeologiczne,
 - 12) powyższe ustalenie obowiązuje w dalszych przepisach dla wszystkich terenów objętych planem, bez oznaczenia graficznego na rysunku planu.

§ 8.

Na terenie 1P obowiązują :

- 1) program zagospodarowania :
 - 2) teren publiczny ogólnodostępny, związany z funkcjonowaniem cmentarza oraz północnej części kwartału młyńskiego,
 - 3) możliwość lokalizacji usług przycmentarnych;
- 4) warunki zagospodarowania :
 - 5) akcent na wjeździe : obiekt małej architektury pośród zieleni ozdobnej,
 - 6) parking dla potrzeb cmentarza i usług przycmentarnych,
 - 7) dojazd do usług przycmentarnych oraz do budynków w północnej części kwartału młyńskiego (na górnym tarasie), wejście na cmentarz,
 - 8) placyk zwrotny z dekoracyjną posadzką, pełniący również funkcję placiku przycmentarnego,
 - 9) możliwość lokalizacji usług przycmentarnych kosztem miejsc parkingowych, w obiektach małej architektury, takich jak kiosk, stragan itp.,
 - 10) obserwacja archeologiczna OW §7 pkt 6.

§ 9.

Na terenie 2G obowiązują :

- 1) program zagospodarowania :

- 2) działalność gospodarcza szeroko pojęta, w tym między innymi magazynowanie, produkcja, usługi itp., przy czym wyklucza się inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska,
- 3) dopuszcza się pod rozbudowę istniejącego młyna w zakresie niezbędnym dla jego funkcjonowania o pomieszczenia pomocnicze zaplecza techniczno-socjalnego - z wykluczeniem produkcji żywności i obrotu artykułami żywnościowymi w odległości mniejszej niż 50 m od granicy cmentarza czynnego (powyższe nie dotyczy historycznego budynku młyna);
- 4) warunki zagospodarowania :
 - 5) adaptacja historycznego budynku młyna , o walorach kulturowych,
 - 6) możliwość przebudowy bądź rozbudowy pozostałych budynków gospodarczych usytuowanych w głębi kwartału, tak aby były one niewidoczne z terenów publicznych,
 - 7) wspólne podwórze z terenem 3M, ewentualna rozbudowa jak w lit b nie może zakłócić funkcjonowania podwórza,
 - 8) ochrona konserwatorska A §7 pkt 5, w wyznaczonym miejscu,
 - 9) obserwacja archeologiczna OW §7 pkt 6,
 - 10) warunki rozbudowy młyna :
 - dekoracyjne ogrodzenie w postaci muru z bramą wjazdową, o parametrach nawiązujących do historycznego muru z bramą od strony ul. Żeromskiego,
 - ogrodzenie powinno całkowicie zasłonić zaplecze młyna, mur należy zwieńczyć elementem dekoracyjnym, np. daszkiem ceramicznym,
 - obiekty zaplecza nie mogą przekroczyć wysokości 1,5 kondygnacji mieszkalnej, powyżej parteru wymagany jest dach ceramiczny, dopuszcza się usytuowanie bezpośrednio przy granicy działki i wtopienie elewacji w ogrodzenie,
 - wymagany jest estetyczny i harmonijny wygląd całości od strony terenów publicznych.

§ 10.

Na terenach 3M i 4M obowiązują :

- 1) program zagospodarowania :
- 2) zabudowa wielorodzinna wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,

- 3) na terenie 4M dopuszcza się zabudowę jednorodzinną w układzie szeregowym, jako alternatywę dla zabudowy wielorodzinnej;
- 4) warunki zagospodarowania :
 - 5) adaptacja budynków i elementów zagospodarowania o walorach kulturowych, łącznie z murem i bramą na terenie 3M,
 - 6) adaptacja wspólnego podwórza dla terenów 2G i 3M,
 - 7) ochrona konserwatorska A §7 pkt 5, w wyznaczonym miejscu,
 - 8) obserwacja archeologiczna OW §7 pkt 6,
 - 9) warunki dobudowy budynku plombowego na terenie 4M :
 - należy sprawdzić warunki gruntowo-wodne w celu oceny technicznych możliwości lokalizacji nowego budynku,
 - proporcje fasady, kształt dachu, kolorystyka i detale powinny nawiązywać do budynków kulturowych wskazanych do adaptacji na terenie 3M,
 - wysokość budynku nie może przekroczyć 2,5 kondygnacji mieszkalnych,
 - możliwe jest utworzenie wspólnego podwórza dla terenów 3M i 4M z niezbędnym zagospodarowaniem dla potrzeb rekreacji przydomowej i z miejscami parkingowymi, kosztem fragmentu budynku gospodarczego.

§ 11.

Na terenie 5G obowiązują :

- 1) program zagospodarowania :
 - 2) działalność gospodarcza szeroko pojęta, w tym usługi związane z funkcjonowaniem cmentarza,
 - 3) wyklucza się inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska;
- 4) warunki zagospodarowania :
 - 5) zieleń izolacyjna od strony cmentarza i terenów mieszkaniowych, co najmniej średniowysoka,
 - 6) ekspozycja usług przycmentarnych od strony placu 1P, z elementami małej architektury i zielenią ozdobną,
 - 7) obserwacja archeologiczna OW §7 pkt 6,
 - 8) warunki rozbudowy :
 - wysokość nieprzekraczalna 2,5 kondygnacji mieszkalnej,
 - dach ceramiczny wysoki, widoczny z terenów publicznych,

- fasada od strony placyku 1P,
- możliwość dobudowy skrzydła budynku, które zamknęłoby kompozycję kwartału młyńskiego od strony cmentarza.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 12.

Na obszarze niniejszego planu uchyla się Uchwałą Nr VI/ 34/ 94 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 12.12.1994 r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Prabuty.

§ 13.

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

