

Uchwała nr XII/70/99
Rady Miejskiej w Prabutach
z dnia 28 maja 1999r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą i zabudowę mieszkaniową przy ul.Warmińskiej w Prabutach.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. Nr 15 poz.139 z 1999.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. Z 1996 r. Nr 13 poz. 74, Nr 58 poz. 261, Nr 106 poz. 496, Nr 132 poz. 622 oraz z 1997 r. Nr 9 poz. 43, Nr 106 poz. 679, Nr 107 poz. 686, Nr 113 poz. 734, Nr 123 poz. 775 i z 1998 r. Nr 162 poz.1126) Rada Miejska w Prabutach uchwala co następuje :

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny położone w mieście Prabuty pomiędzy ul. Malborską, oczyszczalnią ścieków i granicą administracyjną miasta, zaznaczone na rysunku nr 1.

§ 2.

Przedmiotem ustaleń planu są :

- 1) tereny działalności gospodarczej oznaczone symbolem GG,
- 2) tereny działalności gospodarczej z mieszkaniami, oznaczone symbolem GM,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą, oznaczone symbolem MG,
- 4) tereny ulic komunalnych oznaczone symbolami KL i KD.

§ 3.

Integralną częścią planu są rysunki :

- 1) rysunek nr 1 w skali 1 : 1000,
 - 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 XII/70/99 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 28 maja 1999r.
- 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 rysunku 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 naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, która wynosi :

- 1) 30 % dla terenów mieszkaniowych z towarzyszeniem działalności gospodarczej, oznaczonych MG,
- 2) 20 % dla terenów działalności gospodarczej i działalności gospodarczej z towarzyszeniem mieszkań, oznaczonych GG i GM,
- 3) 0 % dla pozostałych terenów.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe .

§ 6.

Na planowanym obszarze obowiązują następujące zasady uzbrojenia terenów :

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę :

- a) planowany obszar należy podłączyć do miejskiej sieci wodociągowej,
- b) lokalną sieć wodociągową należy usytuować w liniach regulacyjnych planowanych ulic, z możliwością zamknięcia w pierścień z siecią miejską,
- c) w szczególnych przypadkach, do czasu wykonania uzbrojenia komunalnego, dopuszcza się indywidualne ujęcie wody - jeżeli wyrazi na to zgodę organ wojewódzki ds. ochrony środowiska;

2) w zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi :

- a) planowany obszar wymaga podłączenia do miejskiego systemu kanalizacyjnego,
- b) z uwagi na bliskość oczyszczalni ścieków należy unikać rozwiązań indywidualnych, powyższe uzależnione jest od możliwości inwestycyjnych miasta,

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych :

- a) zakaz odprowadzania wód opadowych bezpośrednio do stawów filtracyjnych oczyszczalni ścieków,
- b) docelowo niezbędna jest kanalizacja deszczowa we wszystkich planowanych ulicach,
- c) wody opadowe z poszczególnych terenów należy odprowadzić do planowanych ulic, przy czym w zależności od rodzaju działalności gospodarczej wymagany jest osadnik na przyłączy do sieci ulicznej;

4) w zakresie zasilania w energię elektryczną :

- a) planowany obszar wymaga zasilania w energię elektryczną z istniejącej sieci SN-15 kV,
- b) do linii SN-15 kV wymienionej w lit.a należy podłączyć stacje transformatorowe 15/0,4 kV dla potrzeb bezpośredniej obsługi planowanych terenów, przy czym :

- ~ w przypadku dużych i średnich inwestorów możliwe jest planowanie indywidualnych stacji dla każdej inwestycji oddzielnie, ewentualnie dla zgrupowania inwestorów,
 - ~ w przypadku dużej liczby małych inwestorów niezbędna jest jedna lub dwie zbiorcze stacje transformatorowe oraz sieć kablowa NN-0,4 kV w liniach regulacyjnych ulic,
 - c) lokalizacja i wygląd trafostacji nie może zakłócać ład przestrzennego od strony terenów publicznych,
 - d) kolizja z linią napowietrzną SN-15 kV wymaga odległości budynku w pionie od najbliższego przewodu co najmniej 3,6 m a w poziomie odpowiednio 1,75 m oraz polepszenia warunków technicznych przewodów i słupów;
- 5) możliwość podłączenia planowanych terenów do miejskiej sieci gazowej niskiego ciśnienia, której końcówki znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie.

§ 7.

Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne :

- 1) linia regulacyjna rozgranicza tereny oznaczone na rysunku numerem i symbolem, z których każdy posiada odrębne ustalenia w dalszych przepisach,
- 2) linia regulacyjna orientacyjna, odpowiednio do przepisu w pkt. 1, dopuszcza możliwość korekty podziału terenów po rozpoznaniu konkretnych potrzeb inwestora, w zakresie nie kolidującym z dalszymi przepisami,
- 3) linia regulacyjna wewnętrzna orientacyjna wyznacza zasady podziału na mniejsze działki budowlane w przypadku braku dużych inwestorów, przy czym możliwe jest jej korygowanie na warunkach wymienionych w pkt 2;
- 4) linia zabudowy :
 - a) wyznacza usytuowanie fasad budynków oraz elewacji istotnych dla zagospodarowania terenów publicznych,
 - b) wymaga zharmonizowania fasad oraz elewacji wzdłuż wyznaczonej linii, w tym cokołów i dachów ewentualnie innych rodzajów zwieńczenia budynków,

- c) dopuszcza się wysunięcie przed wyznaczoną linię schodów, ganku, daszka ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji;
- 5) linia zabudowy nieprzekraczalna :
- a) wyznacza granice możliwości usytuowania elewacji budynków,
 - b) wymaga zharmonizowania proporcji brył sąsiednich budynków od strony wyznaczonej linii,
 - c) dopuszcza wysunięcie przed wyznaczoną linię schodów, ganku daszka ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji;
- 6) akcent architektoniczny :
- a) wymaga wyróżnienia wskazanego miejsca w linii zabudowy w zakresie kompozycji fasady budynku, a nawet jego bryły,
 - b) możliwe jest przekroczenie wysokości zabudowy ustalonej dla danego terenu,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie reklamy w celu spełnienia w/w wymagań;
- 7) strefa reprezentacyjna :
- a) zieleń ozdobna, w tym co najmniej niska i średniowysoka,
 - b) parkingi dla samochodów osobowych, w tym głównie dla interesantów,
 - c) obiekty małej architektury, reklamy ewentualnie inne formy dekoracyjne;
- 8) strefa ograniczeń krajobrazowych :
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 1,5 kondygnacji mieszkalnej,
 - b) wymagany jest estetyczny wygląd od strony krawędzi stoku wzdłuż ulicy Żeromskiego;
- 9) ochrona konserwatorska B :
- a) obejmuje tereny wzdłuż ul. Malborskiej stanowiące fragment dawnego przedmieścia Gniewskiego,
 - b) elementy planowanej zabudowy powinny nawiązywać do charakteru budynków historycznych z terenów dawnego przedmieścia Gniewskiego (pomiędzy ul. Żeromskiego i Malborską),
 - c) projekty techniczne budynków wymagają uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w trybie art. 106 KPA;
- 10) ochrona krajobrazu K :

- a) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń degradujących krajobraz oraz naruszających historyczny układ dróg i zieleni,
- b) nowa zabudowa nie może oddziaływać agresywnie i dysharmonijnie w miejscach eksponowanych z terenów publicznych, ponadto w miejscach tych należy sytuować zieleni wysoką towarzyszącą zabudowie,
- c) nowa zabudowa, uwzględniając ograniczenia ustalone w przepisach szczegółowych planu, nie może zakłócić panoramy miasta;

11) obserwacja archeologiczna OW :

~ wszelkie prace ziemne, w tym wykopy pod fundamenty, pod uzbrojenie terenu itp., wymagają zgłoszenia do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu uzyskania warunków nadzoru archeologicznego, związanego z możliwością natrafienia na stanowisko archeologiczne;

§ 8.

Na terenie 1KL (ulica Warmińska) obowiązują :

- 1) ulica lokalna, obsługująca ulice dojazdowe w rejonie pomiędzy ulicą Malborską i Żeromskiego;
- 2) należy uwzględnić możliwość przedłużenia ulicy poza granice niniejszego planu, w celu obsługi potencjalnych terenów rozwojowych położonych poza granicą administracyjną miasta;
- 3) szerokość jezdni powinna wynosić 5-7 m;
- 4) chodnik co najmniej po jednej stronie ulicy;
- 5) w szerokości pasa ulicznego należy uwzględnić usytuowanie elementów liniowych uzbrojenia terenu wymienionych w §6, co warunkuje możliwość korekty linii regulacyjnej orientacyjnej.

§ 9.

Na terenach 2KD, 3aKD, 3bKD i 4KD obowiązują :

- 1) ulice dojazdowe obsługujące poszczególne tereny objęte niniejszym planem;
- 2) na ulicy 3bKD, stanowiącej przewężenie ulicy 3aKD, dopuszcza się ciąg pieszo-jezdny;

- 3) ulica 4KD ma możliwość przedłużenia poza granice niniejszego planu, w celu obsługi potencjalnych terenów rozwojowych położonych poza granicą administracyjną miasta;
- 4) chodnik co najmniej po jednej stronie ulicy;
- 5) w szerokości pasa ulicznego należy uwzględnić usytuowanie elementów liniowych uzbrojenia terenu wymienionych w §6, co warunkuje możliwość korekty linii regulacyjnej orientacyjnej.

§ 10.

Na terenie 5MG obowiązują :

- 1) program zagospodarowania :
 - a)** zabudowa jednorodzinna,
 - b) możliwa jest działalność gospodarcza w zakresie nie przeszkadzającym mieszkańcom, co wyklucza inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska oraz inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska;
- 2)** ochrona konserwatorska B §7 pkt 9;
- 3) ochrona krajobrazu K §7 pkt 10;
- 4) obserwacja archeologiczna OW §7 pkt 11;
- 5) parametry zabudowy :
 - a) wysokość budynku 1,5 kondygnacji mieszkalnej przy niskim cokole, dopuszcza się odpowiednio 2,5 kondygnacji pod warunkiem, że wszystkie budynki będą miały taką samą wysokość,
 - b) dachy wysokie o pokryciu ceramicznym lub zbliżonym do ceramicznego,
 - c) tereny 5MG i 6MG powinny utworzyć zespół zabudowy o jednakowym charakterze, dopełniający kwartał pomiędzy ulicami Malborską, Zielną, Warmińską oraz 3aKD i 3bKD.

§ 11.

Na terenie 6MG obowiązują :

- 1) program zagospodarowania :

- a) działalność gospodarcza szeroko pojęta, w tym rzemiosło, usługi, magazyny itp., przy czym wyklucza się inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska,
 - b) możliwa jest lokalizacja mieszkań;
- 2) ochrona konserwatorska B §7 pkt 9;
 - 3) ochrona krajobrazu K §7 pkt 10;
 - 4) obserwacja archeologiczna OW §7 pkt 11;
 - 5) parametry zabudowy :
 - a) wysokość budynku 1,5 kondygnacji mieszkalnej przy niskim cokole, dopuszcza się odpowiednio 2,5 kondygnacji pod warunkiem, że wszystkie budynki będą miały taką samą wysokość,
 - b) dachy wysokie o pokryciu ceramicznym lub zbliżonym do ceramicznego - w budynkach usytuowanych na linii zabudowy,
 - c) dla budynków w głębi działki dopuszcza się usytuowanie bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej o takim samym przeznaczeniu, z możliwością zblokowania obiektów gospodarczych,
 - d) tereny 6GM i 5GM powinny utworzyć zespół zabudowy o jednakowym charakterze, dopełniający kwartał pomiędzy ulicami Malborską, Zielną, Warmińską oraz 3aKD i 3bKD.

§ 12

Na terenie 7MG obowiązują :

- 4) program zagospodarowania :
 - a) zabudowa jednorodzinna wolno stojąca,
 - b) możliwa jest działalność gospodarcza w zakresie nie przeszkadzającym mieszkańcom, co wyklucza inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska oraz inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska;
- 2) ochrona konserwatorska B §7 pkt 9;
- 3)** ochrona krajobrazu K §7 pkt 10;
- 4) obserwacja archeologiczna OW §7 pkt 11;
- 5) parametry zabudowy :

- a) wysokość budynku 1,5 kondygnacji mieszkalnej przy niskim cokole, dopuszcza się odpowiednio 2,5 kondygnacji pod warunkiem, że wszystkie budynki będą miały taką samą wysokość,
 - b) dachy wysokie o pokryciu ceramicznym lub zbliżonym do ceramicznego, z kalenicą równoległą do ulicy;
- 6) dojazd z drogi krajowej nr 518 (ul. Malborska) w miejscu zaznaczonym na rysunku planu, wspólny dla 2 sąsiednich działek; dojazd do działki przyległej do ulicy 3bKD z ulicy 3bKD.

§ 13.

Na terenie 8GM obowiązują :

1) program zagospodarowania ;

- a) działalność gospodarcza szeroko pojęta, w tym produkcja, magazynowanie, usługi itp.,
- b) wyklucza się inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska,
- c) możliwość lokalizacji mieszkań towarzyszących, dla właścicieli ewentualnie pracowników,
- d) możliwość lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej - pod warunkiem sporządzenia opracowania urbanistycznego przez osobę posiadającą uprawnienia urbanistyczne, zawierającego co najmniej :
 - ~ podział na działki budowlane,
 - ~ linie zabudowy,
 - ~ warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym warunki dojazdu do poszczególnych działek,

i nie będącego w sprzeczności z niniejszym planem;

2) dojazd z ulicy 3aKD;

3) akcent architektoniczny § 7 pkt 6, na osi widokowej z ulicy Malborskiej;

4) ochrona konserwatorska B § 7 pkt 9, wzdłuż ulicy 3aKD i 3bKD;

5) ochrona krajobrazu K § 7 pkt 10;

6) obserwacja archeologiczna OW § 7 pkt 11;

7) parametry zabudowy :

- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2,5 kondygnacji mieszkalnej przy niskim cokole,

- b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej o takim samym przeznaczeniu;
- 8) dopuszcza się włączenie terenu 8GM do terenu 9GG dla potrzeb większych inwestorów.

§ 14.

Na terenie 9GG obowiązują :

1) program zagospodarowania :

- a) działalność gospodarcza szeroko pojęta, w tym produkcja, magazynowanie, usługi itp.,
 - b) wyklucza się inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska,
 - c) w odległości nie przekraczającej 100 m od części biologicznej oczyszczalni ścieków, oznaczającej max zasięg oddziaływania oczyszczalni, wyklucza się działalność gospodarczą związaną z żywnością - do czasu ustanowienia strefy ochronnej oczyszczalni bądź potwierdzenia badaniami braku uciążliwości;
- 2) zieleń izolacyjna wzdłuż ulicy 1KL, co najmniej średnio wysoka;
- 3)** strefa reprezentacyjna § 7 pkt 7, wzdłuż ulic 1KL i 4KD;
- 4)** ochrona konserwatorska B § 7 pkt 9, wzdłuż ulicy 3aKD;
- 5)** ochrona krajobrazu K § 7 pkt 10;
- 6)** obserwacja archeologiczna OW § 7 pkt 11;
- 7) parametry zabudowy :
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3,5 kondygnacji biurowej przy niskim cokole,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej o takim samym przeznaczeniu;
- 8) dopuszcza się włączenie terenu 8GM do terenu 9GG dla potrzeb większych inwestorów.

15.

Na terenach 10GG, 11GG i 12GG obowiązują :

1) program zagospodarowania :

- a) działalność gospodarcza szeroko pojęta, w tym produkcja, magazynowanie, usługi itp.,
 - b) wyklucza się inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska,
 - c) w odległości nie przekraczającej 100 m od części biologicznej oczyszczalni ścieków, oznaczającej max zasięg oddziaływania oczyszczalni, wyklucza się działalność gospodarczą związaną z żywnością - do czasu ustanowienia strefy ochronnej oczyszczalni bądź potwierdzenia badaniami braku uciążliwości;
- 2) zieleń izolacyjna wzdłuż ulicy 2KD i wzdłuż krawędzi stoku, co najmniej średnio wysoka;
- 3)** strefa reprezentacyjna § 7 pkt 7, wzdłuż ulicy 1KD;
- 4)** strefa ograniczeń krajobrazowych § 7 pkt 8, wzdłuż krawędzi stoku na terenach 11GG i 12GG;
- 5)** ochrona krajobrazu K 7 pkt 10;
- 6)** obserwacja archeologiczna OW § 7 pkt 11;
- 7) dojazd do terenu 12GG należy wyznaczyć na terenie 10GG;
- 8)** parametry zabudowy :
- a) wysokość zabudowy na terenie 10GG nie może przekroczyć 3,5 kondygnacji biurowej przy niskim cokole, a na terenach 11GG i 12GG odpowiednio 2,5 kondygnacji,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej o takim samym przeznaczeniu;
- 9) dopuszcza się włączenie terenów 11GG i 12GG do terenu 10GG dla potrzeb większych inwestorów - w takim przypadku dojazd wymieniony w pkt 7 nie ma zastosowania.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe.

§ 16.

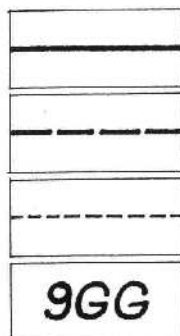
Na obszarze niniejszego planu uchyla się Uchwałę nr VI/34/94 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 12.12.1994 w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Prabuty.

§ 17.

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

Rysunek nr 1A :

„Oznaczenia graficzne ustaleń planu dotyczące rysunku planu nr 1”:



LINIA REGULACYJNA

LINIA REGULACYJNA ORIENTACYJNA

LINIA REGULACYJNA WEWNĘTRZNA ORIENTACYJNA

OZNACZENIE TERENU, W TYM :

9 - numer terenu

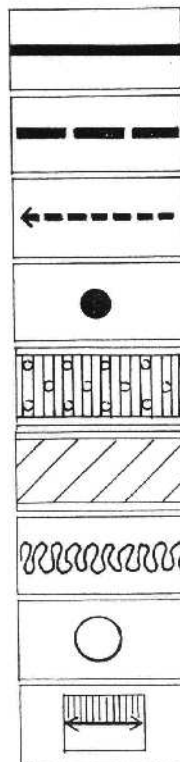
GG - działalność gospodarcza

GM - działalność gospodarcza z mieszkaniami

MG - zabudowa mieszkaniowa z działalnością gospodarczą

KD - ulica dojazdowa

KL - ulica lokalna



LINIA ZABUDOWY

LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA

DOJAZD

AKCENT ARCHITEKTONICZNY

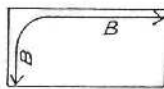
STREFA REPREZENTACYJNA

STREFA OGRANICZEŃ KRAJOBRAZOWYCH

ZIELEŃ IZOLACYJNA

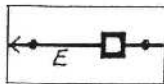
DRZEWO

KIERUNEK USYTUOWANIA KALENICY DACHU



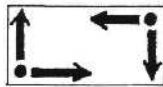
STREFY KONSERWATORSKIE :

- B - ochrona konserwatorska
- K - ochrona krajobrazu
- OW - ochrona archeologiczna



UZBROJENIE TERENU, IDEOGRAM :

- W - woda
- Ks - kanalizacja sanitarna
- Kd - kanalizacja deszczowa
- E - energia elektryczna
- G - gaz
- E□ - stacja transformatorowa



GRANICA PLANU

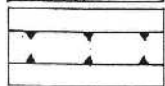
"Oznaczenia informacyjne":



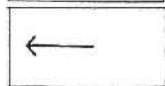
ZABUDOWA ADMINISTRACYJNO-USŁUGOWA



ZABUDOWA GOSPODARCZA



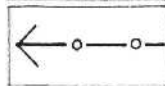
ZAKAZ ZABUDOWY W SĄSIEDZTWIE
LINII NAPOWIETRZNEJ 15KV



WJAZD GOSPODARCZY



MAX. ZASIĘG ODDZIAŁYWANIA OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW



OS' WIDOKOWA

