

Uchwała nr XLI/261/2002
Rady Miejskiej w Prabutach
z dnia 17 maja 2002 r.
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru nad jeziorem Orkusz w obrębie Orkusz gmina Prabuty.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r., ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 13 poz. 74 z 1996 r., ze zmianami) Rada Miejska w Prabutach uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1.

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru nad jeziorem Orkusz, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/187/97 Rady Miasta i Gminy w Prabutach z dnia 25. października 1997 r, obejmującą tereny położone w obrębie geodezyjnym Orkusz na fragmentach działek geodezyjnych nr 114/3 i 114/6, zaznaczone na załączniku do niniejszej uchwały. Zmiana planu stanowi jednocześnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

§ 2.

Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej, oznaczone symbolem MG;
- 2) teren komunikacji i infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem KW.

§ 3.

Integralną częścią planu są rysunki:

- 1) rysunek nr 1 w skali 1:2000,
- 2) rysunek nr 1A pt. „Oznaczenia graficzne ustaleń planu”,
które stanowią załączniki nr 1 i 1A do niniejszej uchwały.

§ 4.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) zmianie planu – 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 XLI/261/2002 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 17 maja 2002 r.;
- 3) rysunku zmiany 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 zmian planu;
- 5) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć zgodność ze zmianą planu w szczególnych przypadkach, wymagających spełnienia warunków wymienionych w przepisach szczegółowych oraz zgody Zarządu Miasta.

§ 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:

- 1) 20% dla terenów zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej;
- 2) 0% dla pozostałych terenów objętych niniejszą uchwałą.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe.

§ 6.

Na planowanych terenach obowiązują następujące zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych:
 - obowiązuje podłączenie do wodociągu wiejskiego;
- 2) w zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:
 - a) dopuszcza się rozwiązania indywidualne, np. w postaci szczelnych zbiorników do gromadzenia nieczystości płynnych, z udokumentowaniem wywozu ścieków do oczyszczalni – powyższe obowiązuje do czasu skanalizowania wsi Orkusz,
 - b) z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy podłączyć do niej planowane inwestycje oraz zaprzestać używania zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków sanitarnych;
- 3) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
 - tereny przeznaczone do zabudowy należy podłączyć do najbliższych urządzeń elektroenergetycznych obsługujących zabudowę wsi Orkusz;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
 - a) z uwagi na małą skalę oraz indywidualny charakter inwestycji nie wymaga się realizacji systemu odwadniającego, przy czym wody opadowe z drogi 3KW nie mogą spływać bezpośrednio do jeziora bez przefiltrowania w gruncie,
 - b) w przypadku realizacji kanalizacji deszczowej wody opadowe z powierzchni dróg wymagają uprzedniego oczyszczenia w stopniu przewidzianym w przepisach szczegółowych;
- 5) w zakresie zasilania w ciepło:
 - a) na terenach objętych niniejszym planem nie mają zastosowania systemy centralnego zaopatrzenia w energię cieplną, możliwe jest stosowanie indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) preferowane jest ogrzewanie budynków z ekologicznych, niskoemisyjnych źródeł ciepła;
- 6) 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 przypadku wytwarzania odpadów innych niż komunalne, powstających w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej, na inwestorze mogą ciążyć dodatkowe obowiązki wynikające z Ustawy o odpadach, stosownie do ilości i rodzaju odpadów.

§ 7.

Na rysunku zmiany planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linia regulacyjna rozgranicza tereny oznaczone na rysunku zmiany planu numerem i symbolem, z których każdy posiada odrębne ustalenia w dalszych przepisach niniejszej uchwały;
- 2) linia regulacyjna orientacyjna, odpowiednio do przepisu w pkt. 1, dopuszcza możliwość korekty podziału terenów w zakresie nie kolidującym z dalszymi przepisami niniejszej uchwały;
- 3) 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 schody, ganek, daszek itp.
- 4) obszar chronionego krajobrazu: w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady funkcjonowania „obszaru chronionego krajobrazu”, w tym między innymi:
 - konieczność zapewnienia względnej równowagi ekologicznej,
 - ograniczenie do minimum kolizji ze środowiskiem,
 - zastosowanie bezpiecznych parametrów technicznych planowanych obiektów i urządzeń.

§8.

Na terenie 1MG obowiązują:

- 1) program zagospodarowania:
 - a) zabudowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym, w postaci jednego budynku mieszkalnego,
 - b) działalność gospodarcza, w tym gospodarstwo szkółkarskie i usługi z nim związane, z wykluczeniem „przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko”; należy przy tym uwzględnić wymagania ustawy Prawa ochrony środowiska, szczególnie w zakresie:
 - emisji „zanieczyszczeń” wymienionych w art. 3 pkt 49, która mogłaby m. in. pogorszyć walory estetyczne środowiska bądź kolidować z zagospodarowaniem terenów sąsiednich,
 - „przekroczenia standardów emisyjnych”, o których mowa w art. 141 ustawy,
 - zapobiegania „negatywnemu oddziaływaniu na środowisko”, o którym mowa w art. 6 ustawy;
- 2) wysokość budynków nie może przekroczyć 1,5 kondygnacji mieszkalnej przy niskim cokole;
- 3) kąt nachylenia połaci dachu 25 – 40 stopni, pokrycie dachu ceramiczne lub zbliżone do ceramicznego;
- 4) skala zabudowy nie może przekroczyć wielkości tradycyjnych budynków siedliskowych we wsi Orkusz;
- 5) nie zabudowana część działki nie może być mniejsza niż 60% jej powierzchni;
- 6) w bezpośrednim otoczeniu zabudowy wymagana jest zieleń wysoka i średnio wysoka, widoczna od strony terenów publicznych;
- 7) zagospodarowanie działki od strony drogi gminnej powinno mieć charakter reprezentacyjny;
- 8) kompozycja całości założenia, tzn. zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej oraz zagospodarowania terenu z zielenią i małą architekturą włącznie, powinna nawiązywać do kompozycji siedlisk wiejskich we wsi Orkusz bądź w okolicy, nie może ona zakłócać krajobrazu wsi letniskowej;
- 9) na etapie projektu budowlanego należy dokonać oceny warunków posadowienia obiektów, a w razie stwierdzenia złożonych bądź skomplikowanych warunków gruntowych wykonać dokumentację geologiczno – inżynierską lub geotechniczną, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 24.09.1998. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. Nr 126 poz. 839, z. dn. 08.10.1998.).

§9.

Na terenie 2MG obowiązują:

- 1) program zagospodarowania:
 - a) zabudowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym, w postaci jednego budynku mieszkalnego,
 - b) działalność gospodarcza, w tym usługi leśne i związana z nimi działalność, z wykluczeniem „przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko”; należy przy tym uwzględnić wymagania ustawy Prawa ochrony środowiska, szczególnie w zakresie:
 - emisji „zanieczyszczeń” wymienionych w art. 3 pkt 49, która mogłaby m. in. pogorszyć walory estetyczne środowiska bądź kolidować z zagospodarowaniem terenów sąsiednich,
 - „przekroczenia standardów emisyjnych”, o których mowa w art. 141 ustawy,
 - zapobiegania „negatywnemu oddziaływaniu na środowisko”, o którym mowa w art. 6 ustawy;
- 2) wysokość budynków nie może przekroczyć 1,5 kondygnacji mieszkalnej przy niskim cokole;
- 3) kąt nachylenia połaci dachu 25 – 40 stopni, pokrycie dachu ceramiczne lub zbliżone do ceramicznego;
- 4) skala zabudowy nie może przekroczyć wielkości tradycyjnych budynków siedliskowych we wsi Orkusz;
- 5) nie zabudowana część działki nie może być mniejsza niż 50% jej powierzchni;

- 6) w bezpośrednim otoczeniu zabudowy wymagana jest zieleń wysoka i średnio wysoka;
- 7) w zagospodarowaniu działki od strony planowanej w sąsiedztwie zabudowy rekreacyjnej należy uwzględnić pas zieleni izolacyjnej;
- 8) kompozycja całości założenia, tzn. zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej oraz zagospodarowania terenu z zielenią i małą architekturą włącznie, powinna nawiązywać do kompozycji siedlisk wiejskich we wsi Orkusze bądź w okolicy, nie może ona zakłócać krajobrazu wsi letniskowej.

§10.

Na terenie 3KW obowiązują:

- 1) droga wewnętrzna zapewniająca dojazd do planowanego terenu 2MG z drogi powiatowej nr 499 Prabuty – Orkusze – Trzciano;
- 2) należy uwzględnić udostępnienie drogi 3KW dla potrzeb dojazdu do terenu położonego po południowo – wschodniej stronie drogi, wyznaczonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb zabudowy rekreacyjnej;
- 3) w zagospodarowaniu pasa drogowego należy przewidzieć dwukierunkową jezdnię, dopuszczając formę ciągu pieszo – jezdni, a także urządzenia liniowe infrastruktury technicznej;
- 4) warunki zjazdu z drogi powiatowej na drogę 3KW nie mogą zakłócić funkcjonowania drogi powiatowej; zjazd należy wykonać jako indywidualny, zgodnie z parametrami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 02.03.1999. (Dz.U. nr 43 poz. 430) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie; realizacja zjazdu na koszt inwestora.

Rozdział 3. Przepisy końcowe.

§ 11.

Uchyla się ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego obszaru nad jeziorem Orkusze, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/187/97 Rady Miasta i Gminy w Prabutach z dnia 25. października 1997 r., w zakresie odnoszącym się do terenu określonego w załączniku nr 1 do uchwały.

§ 12.

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