

UCHWAŁA Nr IX/51/2011
Rady Miejskiej w Prabutach
z dnia 31 sierpnia 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„SANATORYJNA – zabudowa mieszkaniowa” 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, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń „Zmiany nr 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Prabuty” uchwalonej Uchwałą Nr VI/28/2011 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 28 kwietnia 2011 r.,

Rada Miejska w Prabutach uchwala co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie ulic: Sanatoryjnej, Kuracyjnej i Chodkiewicza w granicach administracyjnych miasta Prabuty w obrębie geodezyjnym nr 5, 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 mieszkaniowej w rejonie ul. Sanatoryjnej. W ustaleniach planu występują następujące rodzaje zagospodarowania terenów:

- 1) tereny komunikacji: drogi publiczne KDL i KDD oraz drogi wewnętrzne KDW;
- 2) tereny zabudowy, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, tereny zabudowy usługowej z mieszkaniami UU,MN, i tereny sportu i rekreacji US, łącznie z drogami wewnętrznymi usytuowanymi w obrębie poszczególnych terenów zabudowy;
- 3) 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 § 33; 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 - 5 – tereny zabudowy, 6 – tereny rolnicze), 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 IX/51/2011 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 31 sierpnia 2011 roku;
- 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) **linia zabudowy:**
 - a) nakazuje usytuowanie elewacji frontowej budynku wzdłuż wyznaczonej linii,
 - 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) **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 oraz głębokości nie przekraczającej 1,5 m;
- 5) **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;
- 6) **wystawka dachowa:** facjata z oknem bądź z oknami wystającymi z połąci dachu; wysokość wystawki dachowej powinna być niższa od wysokości głównej kalenicy dachu; ponadto należy uwzględnić parametry określone w przepisach dotyczących poszczególnych terenów;
- 7) **zasada podziału nieruchomości:** w odniesieniu do rysunku planu oznacza przykładową wersję podziału na poszczególne działki budowlane – która w sposób optymalny ilustruje „zasady i warunki podziału nieruchomości” ustalone w przepisach dla poszczególnych terenów; możliwe jest zastosowanie innej wersji podziału nieruchomości, jeżeli będzie ona zgodna z przepisami niniejszego planu;
- 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) ograniczenie intensywności i parametrów planowanej zabudowy do ekstensywnej postaci zabudowy jednorodzinnej, z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) uzbrojenie terenów planowanej zabudowy w zakresie niezbędnym dla ich prawidłowego funkcjonowania, a więc w sieć wodociągową, kanalizację sanitarną i energię elektryczną, a także wymóg zastoso-

wania niskoemisyjnego źródła ciepła;

- c) ograniczenie oddziaływania na środowisko liniowych obiektów infrastruktury technicznej, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony walorów krajobrazowych.

2. Zasady ochrony przyrody:

- 1) na wskazanych fragmentach planowanych terenów obowiązują ograniczenia związane z „Obszarem Chronionego Krajobrazu rzeki Liwy”; obowiązują przepisy określone w rozporządzeniu Nr 5/05 Wojewody Pomorskiego z dnia 24 marca 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Wojewody Pom. Nr 29 poz. 585) oraz w rozporządzeniu Nr 23/07 Wojewody Pomorskiego z dnia 6 lipca 2007 r. zmieniającym rozporządzenie wymienione powyżej (Dz. Urz. Wojewody Pom. Nr 117 poz. 2036); wybrane zasady wynikające z przytoczonych przepisów, które odnoszą się bezpośrednio do zagospodarowania przestrzennego planowanych terenów, to:
 - 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;
 - 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;
- 2) zasady i ograniczenia wymienione powyżej w pkt 1 mają zastosowanie dla terenów wskazanych na rysunku planu, w tym:
 - a) dla terenów bądź fragmentów terenów komunikacji: 1/1KDL, 1/2KDL, 1/3KDL, 1/4KDL, 1/5KDD i 1/6KDD,
 - b) dla terenów bądź fragmentów terenów zabudowy: 2/1MN, 2/2MN, 2/3UU,MN, 2/4MN, 3/1MN, 3/2MN, 3/3UU,MN i 4/1MN;
- 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: 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 wskazane w gminnej ewidencji zabytków**: nie występują na obszarze objętym planem;
- 3) **ochrona krajobrazu „K”** - obejmuje otulinę krajobrazową historycznego kompleksu szpitalnego przy ul. Kuracyjnej:
 - a) obowiązuje zachowanie ważniejszych cech krajobrazu otaczającego historyczny kompleks szpitalny, uwzględniając rzeźbę terenu, elementy zieleni oraz układ dróg, w zakresie nie wykluczającym możliwości rozwoju miasta; obowiązuje zachowanie ekspozycji historycznych fragmentów sylwetki miasta oraz zakaz lokalizacji obiektów zakłócających tę ekspozycję,
 - b) ustalone w niniejszym planie parametry zabudowy i zagospodarowania terenów spełniają warunki ochrony krajobrazu „K”;
- 4) **obserwacja archeologiczna „OW”**:
 - a) tereny o domniemanej zawartości relikwów archeologicznych (osadnictwo wczesnohistoryczne); nie można dopuścić do zniszczenia ewentualnych relikwów archeologicznych,

- b) wszelkie prace ziemne należy zgłaszać do właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i prowadzić pod nadzorem archeologa,
 - c) ww. ustalenia odnoszą się do wszystkich terenów objętych niniejszym planem; obejmują one znaczny obszar miasta, a jego granice nie mieszczą się na rysunku planu.
- 5) **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) dla potrzeb uzyskania prawidłowej struktury przestrzennej obowiązuje funkcjonalne powiązanie z istniejącym układem komunikacyjnym, zgodnie z wymaganiami określonymi w § 11;
- 2) za najważniejsze elementy struktury urbanistycznej uznaje się utworzenie głównej osi komunikacyjnej, łączącej planowane osiedle z centrum miasta, oraz placu ogólnie dostępnego z zespołem usługowym;
- 3) w kompozycji planowanej zabudowy obowiązuje harmonijne wpisanie się w otoczenie, w tym:
 - a) zasada kontynuacji w stosunku do otaczającej zabudowy, w tym nawiązanie do charakteru, skali oraz intensywności zabudowy sąsiedniej,
 - b) uwzględnienie sąsiedztwa krajobrazu otwartego.

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

- 1) na planowanym obszarze nie istnieją drogi publiczne;
- 2) na planowanym obszarze funkcjonują 2 drogi będące elementami podstawowej sieci komunikacyjnej miasta, które stanowią przedłużenie dróg gminnych: ul. Sanatoryjnej 1/2KDL (nr 248086G) oraz ul. Kuracyjnej 1/3KDL (nr 248080G); drogi te wymagają przebudowy, na warunkach wymaganych dla dróg publicznych o kategorii drogi gminnej (na zasadzie kontynuacji dróg istniejących);
- 3) dla obsługi planowanych terenów oraz terenów sąsiednich konieczne jest utworzenie dróg publicznych w następującym zakresie:
 - a) przedłużenia ul. Chodkiewicza (1/1KDL), pełniącego funkcję głównej osi komunikacyjnej planowanych terenów,
 - b) odcinka drogi zajmującej pas terenu po dawnym torze kolejowym (1/4KDL), pełniącego m. in. funkcję ścieżki rowerowej,
 - c) nowych ulic dojazdowych (1/5KDD i 1/6KDD) dla bezpośredniej obsługi poszczególnych terenów;
- 4) 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 (1/7KDW, 1/8KDW i 1/9 KDW),
 - b) pozostałe drogi wewnętrzne wyznacza się w obrębie terenów zabudowy; na rysunku planu drogi te oznaczone są linią zdefiniowaną jako „zasada podziału nieruchomości” (§ 5 pkt 7),

- 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;
- 5) warunki zagospodarowania poszczególnych dróg określono w przepisach dotyczących poszczególnych terenów (Rozdział III, § 15 - § 22).

§ 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 z ulic Chodkiewicza, Sanatoryjnej i Kuracyjnej,
- b) planowaną sieć wodociągową należy usytuować w liniach rozgraniczających ulic i spiąć w układzie pierścieniowym z siecią istniejącą na obszarach sąsiednich; dopuszcza się możliwość współpracy planowanych sieci z ujęciem wody dla szpitala (na terenie 3/1MN) - jeżeli zarządca ujęcia wody wyrazi na to zgodę,
- c) dopuszcza się likwidację odcinków istniejącej sieci wodociągowej, które kolidują z terenami planowanej zabudowy, i zastąpienie ich planowaną siecią przesyłową;

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,
- c) dopuszcza się likwidację odcinków istniejącej sieci kanalizacyjnej, które kolidują z terenami planowanej zabudowy, i zastąpienie ich planowaną siecią przesyłową;

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,
- b) planowaną sieć kanalizacji deszczowej należy usytuować w liniach rozgraniczających ulic,
- c) zakazuje się odprowadzania wód opadowych ujętych w system kanalizacji deszczowej bezpośrednio do wód powierzchniowych bądź do ziemi, bez uprzedniego podczyszczenia;

4) zasady zasilania w energię elektryczną:

- a) tereny planowanej zabudowy wymagają podłączenia do istniejącej bądź planowanej sieci elektroenergetycznej,
- b) planowane 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 oraz w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu,
- d) dopuszcza się adaptację zagospodarowania (§ 5 pkt 8) w zakresie dotyczącym odcinków napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15kV; dopuszcza się również dokonanie przekształceń niezbędnych dla funkcjonowania tej linii, uwzględniając możliwość podziemnego skablowania ww. linii bądź zmiany jej trasy - jeżeli zarządca sieci wyrazi na to zgodę,

- e) kolizja z linią elektroenergetyczną SN-15kV wymaga odległości budynku od najbliższego przewodu: w pionie co najmniej 3,6 m a w poziomie odpowiednio 1,75 m, a także zapewnienia właściwych parametrów technicznych przewodów i słupów;
- 5) w zakresie zasilania w **ciepło**:
- a) nakazuje się zastosowanie niskoemisyjnego źródła ciepła, w oparciu o rozwiązania indywidualne bądź grupowe;
- 6) w zakresie zasilania w **gaz przewodowy**:
- a) przewiduje się możliwość podłączenia planowanej zabudowy do sieci gazu ziemnego, stosownie do potrzeb inwestorów,
 - b) podstawowym źródłem zaopatrzenia w gaz przewodowy jest istniejąca stacja redukcyjna II stopnia przy ul. Kiepury oraz gazociąg w ulicy Sanatoryjnej,
 - c) lokalizacja planowanych gazociągów przesyłowych możliwa jest w liniach rozgraniczających ulic;
- 7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
- a) przewiduje się możliwość podłączenia planowanej zabudowy do sieci telekomunikacyjnej, stosownie do potrzeb inwestorów,
 - b) lokalizacja planowanych kabli telekomunikacyjnych możliwa jest w liniach rozgraniczających ulic;
- 8) 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: nie ustala się.

§ 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 mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz zabudowy usługowej z mieszkaniami UU,MN;
- 2) dla pozostałych terenów objętych planem, a więc: terenów rolnych RZ, terenów sportu i rekreacji US oraz terenów komunikacji KDL, KDD i KDW, nie ma podstawy do naliczania stawki procentowej.

Rozdział III Przepisy dotyczące poszczególnych terenów

§ 15. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 1/1KDL.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji – droga publiczna (przedłużenie ul. Chodkiewicza).
- 1) funkcja ulicy: fragment głównej osi komunikacyjnej południowej dzielnicy miasta, wyprowadzenie ruchu z dróg niższej kategorii (ulic dojazdowych i dróg wewnętrznych), a także bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacji: poprzez połączenia w sieci dróg publicznych na obszarze miasta;
- 3) kategoria ulicy: planowana droga gminna;
- 4) klasa ulicy: ulica lokalna L.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie mają zastosowania.
3. **Parametry kształtowania zagospodarowania terenu:**
 - 1) szerokość pasa ulicznego: co najmniej 15 m;
 - 2) w parametrach przestrzennych ulicy należy uwzględnić jezdnię o nawierzchni utwardzonej, chodniki oraz możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) adaptacja zagospodarowania (§ 5 pkt 8), w zakresie dotyczącym linii elektroenergetycznej SN-15kV;
 - 4) liniowe urządzenia infrastruktury technicznej, poza linią elektroenergetyczną SN-15kV wymienioną powyżej w pkt 3, mogą być usytuowane wyłącznie poniżej poziomu terenu.
4. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki terenu.

§ 16. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 1/2KDL.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji – droga publiczna (przedłużenie ul. Sanatoryjnej).
- 1) funkcja ulicy: fragment podstawowego układu komunikacyjnego miasta, wyprowadzenie ruchu z dróg niższej kategorii (ulic dojazdowych i dróg wewnętrznych), a także bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacji: poprzez połączenia w sieci dróg publicznych na obszarze miasta;
- 3) kategoria ulicy: planowana droga gminna, w postaci kontynuacji ul. Sanatoryjnej (drogi gminnej nr 248086G);
- 4) klasa ulicy: ulica lokalna L.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie mają zastosowania.
3. **Parametry kształtowania zagospodarowania terenu:**
 - 1) szerokość pasa ulicznego: co najmniej 15 m;
 - 2) w parametrach przestrzennych ulicy należy uwzględnić jezdnię o nawierzchni utwardzonej, chodniki oraz możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) liniowe urządzenia infrastruktury technicznej mogą być usytuowane wyłącznie poniżej poziomu terenu.
4. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki terenu.

§ 17. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 1/3KDL.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji – droga publiczna (przedłużenie ul. Kuracyjnej).
- 1) funkcja ulicy: fragment podstawowego układu komunikacyjnego miasta, wyprowadzenie ruchu z dróg niższej kategorii (ulic dojazdowych i dróg wewnętrznych), a także bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacji: poprzez połączenia w sieci dróg publicznych na obszarze miasta;
- 3) kategoria ulicy: planowana droga gminna, w postaci kontynuacji ul. Kuracyjnej (drogi gminnej nr 248080G);
- 4) klasa ulicy: ulica lokalna L.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie mają zastosowania.
3. **Parametry kształtowania zagospodarowania terenu:**
 - 1) szerokość pasa ulicznego: co najmniej 12 m;
 - 2) w parametrach przestrzennych ulicy należy uwzględnić jezdnię o nawierzchni utwardzonej, chodniki oraz możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) liniowe urządzenia infrastruktury technicznej mogą być usytuowane wyłącznie poniżej poziomu terenu;
 - 4) obowiązuje zachowanie i ochrona drzew wskazanych na rysunku planu, jeżeli nie będzie to kolidować z zagospodarowaniem pasa ulicznego.
4. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki terenu.

§ 18. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 1/4KDL.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji – droga publiczna (w pasie terenu pozostałym po dawnej linii kolejowej).
- 1) funkcja ulicy: fragment podstawowego układu komunikacyjnego miasta;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacji: poprzez połączenia w sieci dróg publicznych na obszarze miasta;
- 3) kategoria ulicy: planowana droga gminna, w postaci ciągu komunikacyjnego biegnącego bezkolizyjnie wzdłuż całej dzielnicy południowej oraz dalej na terenach wiejskich;
- 4) klasa ulicy: ulica lokalna L.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie mają zastosowania.
3. **Parametry kształtowania zagospodarowania terenu:**
 - 1) szerokość pasa ulicznego: adaptacja zagospodarowania (§ 5 pkt 9) w zakresie dotyczącym szerokości pasa terenu pozostałego po dawnej linii kolejowej;
 - 2) w parametrach przestrzennych ulicy należy uwzględnić jezdnię o nawierzchni utwardzonej oraz możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej; ulica powinna umożliwiać obsługę ruchu rowowego; dopuszcza się możliwość utworzenia strefy parkingowej dla obsługi terenu 4/3US;
 - 3) liniowe urządzenia infrastruktury technicznej mogą być usytuowane wyłącznie poniżej poziomu terenu;
 - 4) obowiązuje zachowanie i ochrona grup drzew wskazanych na rysunku planu, a także uzupełnienie o nasadzenia brakujących grup drzew tego samego gatunku.

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

§ 19. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 1/5KDD.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji - droga publiczna.
 - 1) funkcja ulicy: połączenie komunikacyjne planowanych terenów z siecią ulic lokalnych, wyprowadzenie ruchu z drogi wewnętrznej do ulicy lokalnej, a także bezpośrednia obsługa terenów;
 - 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacji: poprzez połączenie z ulicami lokalnymi 1/1KDL i 1/2KDL;
 - 3) kategoria ulicy: planowana droga gminna;
 - 4) klasa ulicy: ulica dojazdowa D.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie mają zastosowania.
3. **Parametry kształtowania zagospodarowania terenu:**
 - 1) szerokość pasa ulicznego: co najmniej 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) liniowe urządzenia infrastruktury technicznej mogą być usytuowane wyłącznie poniżej poziomu terenu.
4. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu.

§ 20. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 1/6KDD.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji - droga publiczna.
 - 1) funkcja ulicy: połączenie komunikacyjne planowanych terenów z siecią ulic lokalnych, wyprowadzenie ruchu z dróg wewnętrznych do ulicy lokalnej, a także bezpośrednia obsługa terenów;
 - 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacji: poprzez połączenie z ulicą lokalną 1/2KDL, a także z ulicą lokalną 1/1KDL poprzez planowany ciąg pieszo-jezdny na terenie 3/2MN;
 - 3) kategoria ulicy: planowana droga gminna;
 - 4) klasa ulicy: ulica dojazdowa D.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie mają zastosowania.
3. **Parametry kształtowania zagospodarowania terenu:**
 - 1) szerokość pasa ulicznego: co najmniej 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) liniowe urządzenia infrastruktury technicznej mogą być usytuowane wyłącznie poniżej poziomu terenu.
4. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu.

§ 21. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW 1/7KDW i 1/8KDW.

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

- 1) funkcja ulicy: bezpośrednia obsługa terenów planowanej zabudowy;
 - 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacji: poprzez ulicę 1/1KDL;
 - 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;
 - 3) liniowe urządzenia infrastruktury technicznej mogą być usytuowane wyłącznie poniżej poziomu terenu;
 - 4) ulica zakończona placem umożliwiającym zawracanie pojazdów.
 4. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu.

§ 22. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 1/9KDW.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji - droga wewnętrzna ogólnie dostępna: plac osiedlowy.
- 1) funkcja ulicy: bezpośrednia obsługa zespołu usługowego 5/1UU,MN;
 - 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacji: poprzez ulicę 1/1KDL;
 - 3) klasa ulicy: nie ustala się.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie mają zastosowania.
 3. **Parametry kształtowania zagospodarowania terenu:**
 - 1) w parametrach przestrzennych placu osiedlowego należy uwzględnić pasaż pieszy wzdłuż frontów usługowych, miejsca parkingowe oraz zieleń urządzoną; można również dopuścić usytuowanie liniowych urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) liniowe urządzenia infrastruktury technicznej mogą być usytuowane wyłącznie poniżej poziomu terenu.
 4. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu.

§ 23. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW 2/1MN, 2/2MN i 2/4MN.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości (§ 5 pkt 7):**
 - 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 850 m²;
 - 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 24 m; powyższe nie dotyczy działek nietypowych, np. narożnych oraz działek usytuowanych przy załamaniu kierunku ulicy;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: prostopadły do ulicy; powyższe nie dotyczy działek nietypowych wymienionych powyżej w pkt 2.
3. **Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 20 %;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70 % powierzchni działki.

4. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie 2/1MN dopuszcza się adaptację zagospodarowania (§ 5 pkt 8) w zakresie dotyczącym drogi wewnętrznej zajmującej wydzielony pas terenu na przedłużeniu ul. Chodkiewicza; funkcja ulicy: obsługa ruchu rowerowego i pieszego;
- 2) na terenie 2/1MN nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulice: 1/5KDD, 1/1KDL oraz 1/2KDL;
- 3) na terenie 2/2MN linię zabudowy bądź nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulice: 1/5KDD, 1/1KDL oraz 1/2KDL;
- 4) na terenie 2/4MN linię zabudowy bądź nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulice: 1/1KDL oraz 1/7KDW;
- 5) 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;
- 6) parametry dachu:
 - a) kierunek głównej kalenicy: równoległy do ulicy - powyższe nie dotyczy działek nietypowych wymienionych w ust. 2 pkt 2, wskazanych na rysunku planu; dopuszcza się dach wielobryłowy bądź wielopłaciowy,
 - b) możliwe jest zastosowanie okien płaciowych oraz wystawek dachowych (§ 5 pkt 6); wysokość wystawek dachowych nie może przekroczyć 80 % wysokości dachu,
 - c) kąt nachylenia płaci: 30 - 45 stopni,
 - d) pokrycie dachówką w odcieniach jasnej czerwieni bądź w kolorze neutralnym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania:
 - a) wjazd na działkę: z przyległych ulic dojazdowych bądź lokalnych,
 - b) usytuowanie garażu: razem z budynkiem mieszkalnym, na poziomie parteru,
 - c) wskaźnik ilości miejsc parkingowych: co najmniej 2 miejsca postojowe na jedną działkę,
 - d) na terenie 2/1MN obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu: w postaci zakazu lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 12 od granicy lasu (pokrywającej się z linią rozgraniczającą),
 - e) na terenie 2/2 MN obowiązuje zachowanie i ochrona drzewa wskazanego na rysunku planu (działka nr 1).
5. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki terenu, w tym szczególnie:
 - 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy, kalenica dachu, wystawka dachowa;
 - 2) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), dziedzictwa kulturowego (§ 7), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12);
 - 3) stawka procentowa (§ 14).

§ 24. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 2/3UU,MN.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkań – powierzchnia części mieszkaniowej nie może przekroczyć 50 % powierzchni użytkowej całości budynku.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości** (§ 5 pkt 7):
 - 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 1.300 m²;

- 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 30 m (od strony ulicy 1/1KDL);
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: prostopadły do ulicy;
- 4) warunki podziału nieruchomości wymienione powyżej nie dotyczą możliwości wydzielenia terenu dla potrzeb urządzeń infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowej.

3. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

4. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linię zabudowy bądź nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulice: 1/1KDL oraz 1/2KDL;
- 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 0,50 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 6); wysokość wystawek dachowych nie może przekroczyć 80 % wysokości dachu,
 - c) kąt nachylenia połaci: 30 - 45 stopni,
 - d) pokrycie dachówką w odcieniach jasnej czerwieni bądź w kolorze neutralnym;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania:
 - a) wjazd na działkę: z przyległych ulic lokalnych,
 - b) usytuowanie garażu: razem z budynkiem usługowym, na poziomie parteru,
 - c) wskaźnik ilości miejsc parkingowych: co najmniej 2 miejsca postojowe na jedną działkę;
- 5) warunki lokalizacji stacji transformatorowej:
 - a) wysokość budynku: 1 kondygnacja, nie więcej niż 5 m,
 - b) kierunek głównej kalenicy dachu: dowolny; dopuszcza się dach bez kalenicy; kąt nachylenia połaci: 30 – 45 stopni; pokrycie dachówką w odcieniach jasnej czerwieni bądź w kolorze neutralnym,
 - c) wjazd na działkę: z przyległych ulic lokalnych.
5. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki terenu, w tym szczególnie:
 - 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy, kalenica dachu, wystawka dachowa;
 - 2) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), dziedzictwa kulturowego (§ 7), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12);
 - 3) stawka procentowa (§ 14).

§ 25. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW 3/1MN i 3/2MN.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości (§ 5 pkt 7):**

- 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 650 m² na terenie 3/1MN, nie mniej niż 840 m² na terenie 3/2MN;
- 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 21 m na terenie 3/1MN, nie mniej niż 24 m na terenie 3/2MN;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: prostopadły do ulicy; powyższe nie dotyczy działek nietypowych, np. narożnych oraz działek usytuowanych przy załamaniu kierunku ulicy;
- 4) na terenie 3/1MN dopuszcza się zachowanie podziału nieruchomości wykonanego przed uchwaleniem niniejszego planu, łącznie z drogami wewnętrznymi;
- 5) warunki podziału nieruchomości wymienione powyżej nie dotyczą dróg wewnętrznych.

3. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 20 %;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70 % powierzchni działki.

4. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) drogi wewnętrzne (§ 11 pkt 4): w celu realizacji ustaleń planu konieczne jest utworzenie dróg wewnętrznych:
 - a) na terenie 3/1MN dopuszcza się adaptację 2 wydzielonych dróg wewnętrznych,
 - b) na terenie 3/2MN obowiązuje wyznaczenie drogi wewnętrznej pieszo-jezdnej, której zadaniem jest połączenie ulicy 1/6KDD z ulicą 1/1KDL – w celu umożliwienia wyjechania z ulicy 1/6KDD bez zawracania oraz spięcia pierścieniowego urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej; szerokość pasa ulicznego: co najmniej 6 m;
- 2) na terenie 3/1MN dopuszcza się adaptację zagospodarowania (§ 5 pkt 8) w zakresie dotyczącym ujęcia wody szpitala oraz stacji meteorologicznej; dopuszcza się przeniesienie stacji meteorologicznej na tereny otwarte, poza obszar przeznaczony do zabudowy;
- 3) na terenie 3/1MN nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości 4 m od linii rozgraniczającej ulicę 1/6KDD, a linię zabudowy bądź nieprzekraczalną linię zabudowy odpowiednio 6 m od ulicy 1/2KDL i od dróg wewnętrznych;
- 4) na terenie 3/2MN linię zabudowy bądź nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicę: 1/6KDD, 1/1KDL i 1/3KDL, oraz odpowiednio 4 m od ulicy 1/2KDL;
- 5) 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;
- 6) parametry dachu:
 - a) kierunek głównej kalenicy: równoległy do ulicy; powyższe nie dotyczy działek nietypowych wymienionych w ust. 2 pkt 3, wskazanych na rysunku planu; dopuszcza się dach wielobryłowy bądź wielopłaciowy,
 - b) możliwe jest zastosowanie okien płaciowych oraz wystawek dachowych (§ 5 pkt 6); wysokość wystawek dachowych nie może przekroczyć 80 % wysokości dachu,
 - c) kąt nachylenia płaci: 30 - 45 stopni,
 - d) pokrycie dachówką w odcieniach jasnej czerwieni bądź w kolorze neutralnym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania:
 - a) wjazd na działkę: z przyległych ulic wewnętrznych, dojazdowych bądź lokalnych,
 - b) usytuowanie garażu: razem z budynkiem mieszkalnym, na poziomie parteru,
 - c) wskaźnik ilości miejsc parkingowych: co najmniej 2 miejsca postojowe na jedną działkę;

- d) na terenie 3/2MN obowiązuje zachowanie i ochrona drzew wskazanych na rysunku planu (działki nr 10 i 11).
5. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki terenu, w tym szczególnie:
- 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy, kalenica dachu, wystawka dachowa;
 - 2) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), dziedzictwa kulturowego (§ 7), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12);
 - 3) stawka procentowa (§ 14).

§ 26. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 3/3UU,MN.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się przeznaczenie terenu dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na warunkach jak dla terenów 3/1MN bądź 3/2MN.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości (§ 5 pkt 7):**
 - 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 900 m²;
 - 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 24 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: prostopadły do linii rozgraniczającej pas uliczny.
3. **Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 40 %;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40 % powierzchni działki.
4. **Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości 6 m od linii rozgraniczającej od strony ulicy 1/6KDL;
 - 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 0,50 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 6); wysokość wystawek dachowych nie może przekroczyć 80 % wysokości dachu,
 - c) kąt nachylenia połaci: 30 - 45 stopni,
 - d) pokrycie dachówką w odcieniach jasnej czerwieni bądź w kolorze neutralnym;
 - 4) szczególne warunki zagospodarowania:
 - a) wjazd na działkę: z przyległej ulicy dojazdowej,
 - b) wskaźnik ilości miejsc parkingowych: co najmniej 1 miejsce postojowe na 30 m² usługi.
5. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki terenu, w tym szczególnie:
 - 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy, kalenica dachu, wystawka dachowa;

- 2) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), dziedzictwa kulturowego (§ 7), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12);
- 3) stawka procentowa (§ 14).

§ 27. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 4/1MN.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości (§ 5 pkt 7):**
 - 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 1.000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 24 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: prostopadły do ulicy, włącznie z drogami wewnętrznymi;
 - 4) warunki podziału nieruchomości wymienione powyżej nie dotyczą dróg wewnętrznych; zasada wydzielenia dróg wewnętrznych została przedstawiona na rysunku planu; dopuszcza się zastosowanie innej wersji podziału – pod warunkiem wykonania opracowania urbanistycznego zawierającego koncepcję podziału całego terenu, sporządzoną w skali 1:500 bądź 1:1000 przez osobę uprawnioną do wykonywania planów miejscowych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
3. **Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 20 %;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70 % powierzchni działki.
4. **Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) drogi wewnętrzne (§ 11 pkt 4): w celu realizacji ustaleń planu konieczne jest utworzenie dróg wewnętrznych wskazanych na rysunku planu poprzez oznaczenie „zasady podziału nieruchomości”, zgodnie z warunkami określonymi w ust. 2 pkt 4; szerokość pasa ulicznego: co najmniej 8 m;
 - 2) linię zabudowy bądź nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości 4 m od linii rozgraniczającej ulicę 1/1KDL oraz odpowiednio 6 m od ulicy 1/3KDL i od dróg wewnętrznych;
 - 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;
 - 4) parametry dachu:
 - a) kierunek głównej kalenicy: równoległy do ulicy; powyższe nie dotyczy działek nietypowych, np. narożnych oraz działek usytuowanych przy załamaniu kierunku ulicy, wskazanych na rysunku planu; dopuszcza się dach wielobryłowy bądź wielopołaciowy,
 - b) możliwe jest zastosowanie okien połaciowych oraz wystawek dachowych (§ 5 pkt 6); wysokość wystawek dachowych nie może przekroczyć 80 % wysokości dachu,
 - c) kąt nachylenia połaci: 30 - 45 stopni,
 - d) pokrycie dachówką w odcieniach jasnej czerwieni bądź w kolorze neutralnym;
 - 5) szczególne warunki zagospodarowania:
 - a) wjazd na działkę: z przyległych ulic wewnętrznych bądź z ulicy lokalnej,
 - b) usytuowanie garażu: razem z budynkiem mieszkalnym, na poziomie parteru,
 - c) wskaźnik ilości miejsc parkingowych: co najmniej 2 miejsca postojowe na jedną działkę.
5. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki tere-

nu, w tym szczególnie:

- 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna, linia zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy, kalenica dachu, wystawka dachowa;
- 2) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), dziedzictwa kulturowego (§ 7), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12);
- 3) stawka procentowa (§ 14).

§ 28. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 4/2UU,MN.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkań – powierzchnia części mieszkaniowej nie może przekroczyć 50 % powierzchni użytkowej całości budynku.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości (§ 5 pkt 7):**
 - 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 1.300 m²;
 - 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 40 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: prostopadły do ulicy.
3. **Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 40 %;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40 % powierzchni działki.
4. **Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) dopuszcza się adaptację zagospodarowania (§ 5 pkt 9) w zakresie dotyczącym urządzeń gospodarki ściekowej; wzdłuż granicy działki przepompowni ścieków obowiązuje utworzenie pasa zieleni izolacyjnej; wymagane jest stosowanie technologii zabezpieczającej przed negatywnym oddziaływaniem na tereny zabudowy mieszkaniowej oraz na tereny sportu i rekreacji;
 - 2) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicę 1/3KDL;
 - 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;
 - 4) parametry dachu:
 - a) kierunek głównej kalenicy: dowolny; dopuszcza się dach wielobryłowy bądź wielopołaciowy,
 - b) możliwe jest zastosowanie okien połaciowych oraz wystawek dachowych (§ 5 pkt 6); wysokość wystawek dachowych nie może przekroczyć 80 % wysokości dachu,
 - c) kąt nachylenia połaci: 30 - 45 stopni,
 - d) pokrycie dachówką w odcieniach jasnej czerwieni bądź w kolorze neutralnym;
 - 5) szczególne warunki zagospodarowania:
 - a) wjazd na działkę: z przyległej ulicy lokalnej,
 - b) usytuowanie garażu: razem z budynkiem mieszkalnym, na poziomie parteru,
 - c) wskaźnik ilości miejsc parkingowych: co najmniej 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni usługowej.
5. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki terenu, w tym szczególnie:
 - 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, nieprzekraczalna linia zabudowy, kalenica dachu, wy-

stawka dachowa;

- 2) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), dziedzictwa kulturowego (§ 7), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12);
- 3) stawka procentowa (§ 14).

§ 29. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 4/3US.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren sportu i rekreacji.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie mają zastosowania.
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 mniej niż 30 % powierzchni terenu.
4. **Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) możliwe rodzaje zagospodarowania: place, urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz zieleń urządzona; przykładowe rodzaje zagospodarowania: plac wielofunkcyjny, boisko wielofunkcyjne, plac parkingowy; dopuszcza się usytuowanie budynku zaplecza sanitarno-socjalnego;
 - 2) wysokość zabudowy: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna; wysokość budynku nie może przekroczyć 5 m,
 - 3) parametry dachu:
 - a) kierunek głównej kalenicy: dopuszcza się rozwiązanie indywidualne, z warunkiem harmonijnego wpisania się w specyfikę miejsca,
 - b) kąt nachylenia połaci: dowolny;
 - 4) szczególne warunki zagospodarowania:
 - a) dojazd z ulicy 1/3KDL, możliwy także dodatkowy dojazd techniczny z ulicy 1/1KDL poprzez drogi wewnętrzne wyznaczone na terenie 4/1MN,
 - b) wskaźnik ilości miejsc parkingowych: dla obsługi planowanego zagospodarowania należy utworzyć co najmniej 30 miejsc parkingowych;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) zakazuje się usytuowania nośników reklamowych oraz reklam,
 - b) zakazuje się usytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - c) liniowe urządzenia infrastruktury technicznej mogą być usytuowane wyłącznie poniżej poziomu terenu.
5. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki terenu, w tym szczególnie:
 - 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna;
 - 2) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), dziedzictwa kulturowego (§ 7), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12);
 - 3) stawka procentowa (§ 14).

§ 30. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 5/1UU,MN.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkań – powierzchnia części

mieszkaniowej nie może przekroczyć 50 % powierzchni użytkowej całości budynku. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących kolidować z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej – wymagane jest potwierdzenie zgodności w postaci pozytywnej opinii Burmistrza Prabut.

2. Zasady i warunki podziału nieruchomości (§ 5 pkt 7):

- 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 840 m²;
- 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: prostopadły do ulicy.

3. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 60 %;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20 % powierzchni działki.

4. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy wzdłuż placu 1/9KDW powinna pokrywać się z linią rozgraniczającą oba tereny; linię zabudowy i nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż ulicy 1/1KDL wyznacza się w odległości 17 m od linii rozgraniczającej ulicę;
- 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 0,50 m;
- 3) dopuszcza się usytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki, w celu uzyskania ciągu zabudowy szeregowej i utworzenia pierzei placu 1/9KDW;
- 4) parametry dachu:
 - a) kierunek głównej kalenicy: równoległy do pierzei placu,
 - b) możliwe jest zastosowanie okien połaciowych oraz wystawek dachowych (§ 5 pkt 6); wysokość wystawek dachowych nie może przekroczyć 80 % wysokości dachu,
 - c) kąt nachylenia połaci: 30 - 45 stopni,
 - d) pokrycie dachówką w odcieniach jasnej czerwieni bądź w kolorze neutralnym;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania:
 - a) dojazd z dróg wewnętrznych 1/7KDW bądź 1/8KDW,
 - b) wskaźnik ilości miejsc parkingowych: parking dla potrzeb usług wyznaczony jest na terenie 1/9KDW,
 - c) należy uzyskać jednolitą kompozycję przestrzenną całego zespołu usługowego,
 - d) dopuszcza się połączenie poszczególnych działek w funkcjonalną całość,
 - e) akcent architektoniczny w miejscu wskazanym na rysunku planu: obowiązuje wyróżnienie fragmentu budynku, np. poprzez dodanie elementu architektonicznego dynamizującego fasadę, przyciągającego wzrok i koncentrującego uwagę,
 - f) 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;
- 6) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań bardziej oryginalnych, innych niż wymienione powyżej, pod warunkiem wykonania opracowania urbanistycznego dla całego terenu 5/1UU,MN łącznie z terenem 1/9KDW - sporządzonego przez osobę uprawnioną do wykonywania planów miejscowych, w skali dokładniejszej niż niniejszy plan, np. 1:500.

5. Pozostałe ustalenia: obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki da-

nego terenu, w tym szczególnie:

- 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna, linia zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy, kalenica dachu, wystawka dachowa;
- 2) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), dziedzictwa kulturowego (§ 7), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12);
- 3) stawka procentowa (§ 14).

§ 31. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 6/1RZ.

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 z przyległej drogi lokalnej,
 - b) oprócz upraw rolnych i użytków zielonych dopuszcza się zielen 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 terenu.

Rozdział IV Przepisy końcowe.

§ 32. Na obszarze niniejszego planu (fragmenty terenów 2/1MN, 2/2MN i 1/5KDD) uchyla się Uchwałę Nr XXVII/182/97 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 25 października 1997 r. w sprawie zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prabuty.

- § 33.**
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