

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Prabutach
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie
Jeziora Dzierzgoń, w gminie Prabuty, oznaczonych symbolami A, B, C, D, E, F, G – obszaru
oznaczonego symbolem B.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, zm. poz.1572, 1907 i 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, zm. poz. 1907 i 1940), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688), uchwały Nr XXXV/232/2021 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie Jeziora Dzierzgoń, w gminie Prabuty, oznaczonych symbolami A, B, C, D, E, F, G, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Prabuty uchwalonego uchwałą Nr XXVI/167/2020 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 28 września 2020 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Prabuty, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie Jeziora Dzierzgoń, w gminie Prabuty, oznaczonych symbolami A, B, C, D, E, F, G – obszaru oznaczonego symbolem B zwany dalej planem.
2. Planem miejscowym objęto obszar o powierzchni około 7,38 ha.
3. Integralną częścią uchwały są:
 - 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 - zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
 - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.
4. Oznaczenia graficzne rysunku planu będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 4) zielen izolacyjno-krajobrazowa,
 - 5) wymiarowanie (w metrach),
 - 6) symbol terenu (X)(Y);
 - 7) przeznaczenie terenów:
 - a) ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - b) ZN – teren zieleni naturalnej,
 - c) ZP – teren zieleni urządzonej,

- d) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - e) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej,
5. Oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu:
- 1) proponowany podział terenu na działki budowlane;
 - 2) teren ulicy dojazdowej zgodnie z obowiązującym planem miejscowym;
 - 3) kategoria i numer drogi publicznej.
6. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 4 i 5 stanowią treści mapy zasadniczej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

§2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
 - 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu, stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały;
 - 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – linia ograniczająca obszar na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy, linia ta nie dotyczy tych elementów zabudowy, które są usytuowane w całości poniżej poziomu terenu lub usytuowane są w całości na wysokości nie mniejszej niż 3,5 m ponad poziomem terenu i opierają się na częściach zabudowy znajdującej się na obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, takich jak w szczególności wykusze, balkony, nie dotyczy także takich elementów jak w szczególności wejścia, schody, podesty, rampy, a także docieplenia;
 - 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym w stosunku do powierzchni działki budowlanej; do powierzchni zabudowy nie zalicza się takich części budynku jak w szczególności wykusze, balkony, wejścia, schody, podesty, rampy;
 - 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 8) wysokości zabudowy – rozumie się przez to wysokość liczoną od najniższego poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu jego konstrukcji, wysokość nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
 - 9) budynku - należy przez to również rozumieć również wiatę;
 - 10) stawce procentowej – należy przez to rozumieć stawkę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 11) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską, ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie lub zielenią izolacyjną tworzącą barierę wizualną i akustyczną;
 - 12) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie terenu;
 - 13) oznaczeniach informacyjnych – należy przez to rozumieć oznaczenia umieszczone na rysunku planu nie będące ustaleniami planu, wskazujące na istotne elementy zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych i stanu faktycznego.
2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne.

§3.

W planie miejscowym nie występuje potrzeba określania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wprowadza się zakaz stosowania kolorystyki jaskrawej w pokryciu dachów i wystroju elewacji.
2. Przez kolorystykę jaskrawą należy rozumieć kolory nie występujące w tradycyjnych materiałach budowlanych, nie występujące historycznie w zabudowie, o znacznej intensywności, nasyceniu barwy, połyskujące, świecące.
3. Nowe zainwestowanie terenu należy wkomponować w ukształtowanie terenu oraz nawiązywać do tradycji budowlanej regionu, pod względem wystroju elewacji i kolorystyki dachu, w tym kątów nachylenia dachów (dwuspadowe symetryczne), gabarytów zabudowy.
4. Ustala się realizację elewacji zabudowy wyłącznie z materiałów naturalnych, cegły, drewna, kamienia, tynku w kolorystyce bieli, beży, szarości, oraz ugrów z palety barw o niskim nasyceniu, z wykluczeniem barw kontrastowych.
5. W realizacji elewacji zabudowy dopuszcza się licowanie cegłą, deskowanie (w formie wystroju lub konstrukcji), kamieniem w partii cokołowej, z wykluczeniem okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru oraz sidingu.
6. Ustala się stosowanie pokryć dachowych ceramicznych w kolorze spieku dachówki naturalnej: ceglastym, czerwonym, brązowym, w kolorach w odcieniach grafitowych nawiązaniu do tradycyjnych pokryć dachowych – trzcina, gontem lub pokryć bitumicznych, o matowym wykończeniu.
7. Dla nowych budynków maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,60m nad poziomem terenu.
8. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

§5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i komunikacji.
2. Obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierżgoń, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Tereny należy zagospodarowywać w sposób umożliwiający przemieszczanie się zwierząt między siedliskami.
4. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

§6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane jest poprzez drogę powiatową nr 3145G.
2. Obowiązuje zasada obsługi komunikacyjnej z drogi niższej kategorii w przypadku gdy dana działka przylega do dróg o różnych kategoriach.
3. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.
4. W liniach rozgraniczających tereny dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, a także przebudowy, zmiany lokalizacji, istniejących sieci kolidujących z planowaną zabudową.
5. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego,
 - 2) zapewnienie wody w warunkach kryzysowych zgodnie z wymogami obrony cywilnej,
 - 3) wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych.
6. Odprowadzenie ścieków:
 - 1) do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - 2) do gminnej kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu.
7. Odprowadzenie wód opadowych na terenie działki.
8. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - 1) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej do zaopatrzenia zabudowy w energię elektryczną, w oparciu o istniejące i projektowane linie energetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - 2) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych,
 - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, zakaz elektrowni wiatrowych,
 - 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych.
9. Zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem technologii i paliw nie przekraczających dopuszczalnych norm emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
10. Zaopatrzenie w gaz: z projektowanej sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł, w szczególności z butli gazowych.
11. Zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.
12. W zakresie gospodarki odpadami: utylizacja odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi.

§7.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartymi w rozdziale 3.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe.

§8.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) **obiekty towarzyszące:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zabudowa towarzysząca w formie budynków gospodarczych, garażowych, a także takie elementy zagospodarowania jak w szczególności: dojścia, dojazdy, zieleni urządzona;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) na działce budowlanej dopuszcza się tylko jeden budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej wolnostojący,
 - b) ustala się realizację zabudowy wolnostojącej w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej,
 - d) ustala się lokalizację nowej zabudowy główną kalenicą:
 - w terenach 1ML, 2ML, 3ML, 4ML i 5ML równoległe do drogi 1KR,
 - w terenie 6ML równoległe do drogi powiatowej (poza planem) lub do drogi 2KR,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 900 m²;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów ML – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - b) ustala się ochronę zieleni przydrożnej: alei i szpalerów wzdłuż drogi powiatowej (poza planem),
 - c) nakaz wprowadzenia nasadzeń wzdłuż drogi powiatowej (poza planem) w postaci zieleni izolacyjno-krajobrazowej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) przez zieleni izolacyjno-krajobrazową należy rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleni wysoką, średnią i niską, zgodną siedliskowo, regionalnie występującą, ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie, formowaną piętrowo, tworzącą barierę wizualną i akustyczną o minimalnej szerokości pasa 5m;
- 5) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna – 0,02, maksymalna – 0,2,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia zabudowy do 10% powierzchni działki,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 stanowisko na 1 obiekt letniskowy lub rekreacji indywidualnej,
 - e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określenia,
 - f) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy – nie więcej niż 8,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym druga w poddaszu,
 - geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 35⁰ do 45⁰;
- 6) **ustala się obsługę komunikacyjną terenu:**
 - a) 1ML, 2ML, 3ML, 4ML i 5ML z drogi 1KR,
 - b) 6ML z drogi 2KR;

- 7) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

§9.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZN ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren zieleni naturalnej;
- 2) **obiekty towarzyszące:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) ustala się zakaz lokalizacji budynków,
 - b) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem obiektów mogących stanowić dominantę przestrzenną pod względem wysokościowym i gabarytowym,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – nie określa się;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **obsługa komunikacyjna terenu:** z drogi 1KR poprzez teren 1KP, 1ML lub 5ML;
- 6) **stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** 30%.

§10.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren zieleni urządzonej;
- 2) **obiekty towarzyszące:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) ustala się zakaz lokalizacji budynków,
 - b) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – nie określa się;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **obsługa komunikacyjna terenu:** z drogi 2KR;
- 6) **stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** 30%.

§11.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) **obiekty towarzyszące:** obiekty infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) realizacja drogi o nawierzchni utwardzonej,
 - d) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny bez konieczności wydzielania krawężnikami jezdni i chodników;
- 4) **stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** 30%.

§12.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KP ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) **obiekty towarzyszące:** obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) realizacja terenu komunikacji o nawierzchni utwardzonej;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie występuje potrzeba określenia;
- 5) **stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** 0%.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe.

§13.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prabuty.

§14.

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

§15.

Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.