RADA GMINY
PARCHOWO
woj. pomorskie

Uchwała nr 104/XX/2000
Rady Gminy Parchowo
z dnia 20 czerwca 2000 roku

w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parchowo i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 111/2 w Żukówku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj.Dz. U.z 1996 Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 8 ust.1, 2, 3 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r Nr 15, poz. 139)

Rada Gminy Parchowo uchwala co następuje:

§ 1.

Podmiot, położenie, ustalenia ogólne

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 111/2 w Żukówku, o powierzchni 1,65 ha.

2. Uchwala się zmianę obowiązującego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Parchowo, dla wydzielonego terenu oznaczonego symbolem G 40 UT, który zatwierdzono uchwałą Rady Gminy Parchowo Nr 59/91 z dnia 23 sierpnia 1991 r. *(ogłosz. Dz. Urzędowy Województwa Słupskiego Nr 20 poz. 81 z dnia 27 listopada 1991 r.)*

3. Zmiana planu dotyczy formy usług turystycznych, jakie można realizować w granicach rysunku planu wymienionego w § 1 ust. 2 oraz zasad zagospodarowania terenu. Na terenie G 40 UT, przeznaczonym pod usługi turystyczne, pierwotnie pensjonat na około 20-30 miejsc, ustala się zespół mieszkalnictwa w formie budownictwa letniskowego wraz z komunikacją i infrastrukturą techniczną.

4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

a) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu,

b) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Parchowo,

c) przepisy szczególne i odrębne - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 KPA),

d) usługach o charakterze nieuciążliwym - należy przez to rozumieć usługi z zakresu handlu, rzemiosła, gastronomii, kultury, turystyki, sportu, których uciążliwość nie przekracza linii rozgraniczających wyznaczonych planem oraz granic działek, w przypadku prowadzenia usług na poszczególnych działkach.

e) rysunek planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1: 500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

§ 2

Granice, elementy ściśle obowiązujące i nie obowiązujące ściśle

1. Granice obszaru objętego ustaleniami są granicami uchwalenia planu i zostały graficznie określone i literowo opisane :A, B, C, D, E na rysunku planu, który jest załącznikiem do niniejszej uchwały.

2. Następujące elementy planu są obowiązującymi ustaleniami planu :

a) granice planu,

b) miejsca przebiegu ciągłych linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania,

c) rodzaje użytkowania terenów opisane odpowiednimi symbolami, liniami rozgraniczającymi i wyjaśnione opisowo,

d) miejsca nieprzekraczalnych linii zabudowy, które oznaczają najbardziej na front wysunięte miejsca ścian budynku , nie dotyczą schodów ani balkonu,

e) miejsca przebiegu stref ochronnych, w tym strefy ciszy,

f) miejsca wjazdów na działki i placu wjazdowego,

g) poziom posadowienia parteru oraz całkowita wysokość budynku,

h) trasy infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną.

3. Następujące elementy planu nie są ściśle obowiązujące_:

a) wewnętrzny podział terenów o jednorodnej funkcji. Dopuszcza się łączenie dwóch sąsiednich działek w jedną,

b) parametry techniczne jezdni, które można korygować na etapie rozwiązań projektu technicznego,

c) sposoby rozwiązania gospodarki ściekowej na poszczególnych działkach, które należy ustalić w projekcie technicznym.

d) kompozycja zieleni.

e) rejon usytuowania domu letniskowego, forma rzutu oraz kierunek kalenicy,

§ 3.

Rodzaje przeznaczenia terenów, program, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej

1.Uchwala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów i program :

1 UTL, 2 UTL - teren budownictwa letniskowego o strukturze i zasadach zagospodarowania ustalonych na rysunku. Wjazdy z ciągu pieszo-jezdnego od strony południowej. Intensywność zabudowy do < 0,20

3 EE - teren urządzeń elektroenergetycznych, stacja transformatorowa słupowa typu STSp 20/250 u usytuowana w granicach niniejszego planu,

CPJ - teren komunikacji w formie ciągu pieszo-jezdnego o szerokości 5 m; w liniach rozgraniczających 10 m z rozszerzeniem w miejscach włączeń do dróg publicznych. Wzdłuż granicy południowej profil jezdni wymaga wykonania niwelacji terenu. Docelowo rozbudowa drogi do klasy D z wykonaniem minimum jednostronnego chodnika, po stronie północnej od jezdni. W miejscach wjazdów na działki uchwala się utworzenia placów.

2. Struktura pokrycia trwałą roślinnością :

b) ustala się, że około 80 % niezabudowanej powierzchni działek powinno być w sposób trwały pokryte roślinnością.

3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

a) *obsługa komunikacyjna* działek terenu 1 UTL bezpośrednio z drogi gminnej, natomiast terenu 2 UTL z uchwalonego ciągu pieszo-jezdnego CPJ. Z uwagi na rzeźbę terenu nie ustala się wjazdów na działki nr 6-12 z istniejącej drogi publicznej przylegającej od strony północnej i zachodniej,

b) *miejsca parkingowe* w granicach poszczególnych działek,

c) *zaopatrzenie w wodę* z istniejącej sieci wodociągowej, której trasa oznaczona jest na rysunku planu. Od sieci planowana sieć wodociągowa lokalna ǿ 90 w drodze gminnej wzdłuż północnej granicy działek. Na końcówce wykonać hydrant dla płukania i potrzeb ppoż.; maksymalne - letnie zapotrzebowanie wody ustalono na 21,0 m^3/ dobę. W bilansie uwzględniono potrzeby komunalne i podlewanie upraw. Zapotrzebowanie na ewentualnie realizowane usługi określić indywidualnie i dodatkowo uzgodnić z właścicielem sieci.

d) *w zakresie gospodarki ściekowej* uchwala się tymczasowe wykonanie indywidualnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na gminną oczyszczalnię ścieków w Parchowie .

Docelowo ścieki odprowadzić kolektorem na projektowaną oczyszczalnię ścieków w Żukówku.

e) *wody opadowe* zagospodarować w granicach działek,

f) *zaopatrzenie w ciepło* należy zapewnić poprzez rozwiązania lokalne w poszczególnych domach w oparciu o technologie wykorzystujące tzw. paliwa ekologiczne, jak drewno, gaz, olej opałowy lub energię elektryczną,

g) *zaopatrzenie w energię elektryczną* wykonać w pasach drogowych zgodnie z warunkami zapewnienia dostawy mocy oraz następującymi rozwiązaniami :

- budowa napowietrznej linii SN 15,0 kV od istniejącej linii nr 414.,
- budowa stacji transformatorowej słupowej 15/0,4 z transformatorem o mocy 100 kVA oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 EE,
- budowa linii kablowych od projektowanej stacji transformatorowej do miejsc poboru mocy niskiego napięcia o długości około 300 m zgodnie z potrzebami inwestorów,
- w granicach działek ustala się stacje zintegrowanych złączy określonych na rysunku,

h) *gromadzenie odpadków stałych* w szczelnych pojemnikach oraz usuwanie ich przez specjalny zakład, odpowiednim sprzętem na wysypisko. Uciążliwości związane z gromadzeniem odpadków powinny zamykać się w granicy działki. Miejsce gromadzenia ustalić na etapie projektu budowlanego.

§ 4

Zasady i standardy kształtowania zabudowy

1. W zakresie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy uchwala się co następuje :

   a) domy starać się sytuować w północnej części poszczególnych działek z zachowaniem uchwalonej obowiązującej linii zabudowy,

   b) z uwagi na nachylenie terenu 5 -10 % i południową ekspozycję rzuty domów w formie wyraźnie prostokątnej równoległej do poziomic z rozbudowaną elewacją południową,

   c) budynki parterowe z podpiwniczeniem i poddaszem użytkowym o nachyleniu dachu około 15 - 45 °,

   d) poziom posadowienia parteru ustala się maksymalnie na 0,30 m od najwyższego punktu na obrysie rzutu budynku,

   e) dopuszczalna maksymalna wysokość budynku od poziomu parteru do kalenicy dachu - ok. 6 m,

   f) z uwagi za warunki krajobrazowe, sąsiedztwo z terenem leśnym na elewacjach zastosować naturalne miejscowe materiały, jak głazy narzutowe, drewno, pokrycia z dachówki o barwie brązowej lub czerwonej lub innego materiału o podobnych efektach wizualnych,

   g) kolorystyka elewacji w barwach harmonijnych w stosunku do otoczenia,

2. Elementy małej architektury o tradycyjnych wiejskich formach.

3. W ogrodzeniach działek zastosować krzewy.

§ 5

Ograniczenia w użytkowaniu terenów:

1. Ustala się dla terenów 1UTL i 2 UTL dopuszczalny poziom emisji hałasu i wibracji: w dzień 45 dB i w nocy 40 dB. Uwarunkowanie należy umieszczać każdorazowo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Na działkach położonych w strefie ciszy (nr 1, 2, 3, 4 terenu 1 UTL obowiązują przepisy szczególne określone w Zarządzeniu Porządkowym Nr 1/80 WRN w Słupsku z dnia 30 czerwca 1980 r. w sprawie wprowadzenia stref ciszy na niektórych obszarach o szczególnych walorach przyrodniczych (ogłosz. D. Urz. WRN w Słupsku Nr 6 poz. 10 z dnia 10 lipca 1980 r.).

3. Z uwagi na naturalne ukształtowanie terenu oraz rodzaj gruntów południkowy odcinek jezdni ciągu pieszo - jezdnego wykonać z maksymalnym spadkiem podłużnym do 8 %.

4. Ogranicza się przekształcanie rzeźby terenu, za wyjątkiem potrzeb komunikacyjnych.

5. Ograniczenia w użytkowaniu i zabudowie występują w strefach ochronnych od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV - 7,5 m od osi linii oraz w strefie stacji transformatorowej w promieniu 15 m od urządzenia. Strefy oznaczono na rysunku planu. W strefach nie wolno lokalizować budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz realizować nasadzeń drzew i wysokich krzewów.

6. W południowej części terenu w celu zachowania otwartości widoków, w tym szczególnie w kierunku jeziora nie wprowadzać zwartych zadrzewień.

7. Na obszarze działek 9, 10, 11, 12 i CPJ od dz. 9 – 12 włącznie, położona jest, wyznaczona na rysunku planu, osada wczesnośredniowieczna objęta strefą "OW" względnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej. Na w/w obszarze ustala się obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania i parcelacji terenu. Zakres badań określili inwestorowi WKZ wydanym zezwoleniem.

§ 6

Ustalenia stawek procentowych z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

1.W stosunku do obowiązującego prawa miejscowego nie następuje zmiana przeznaczenia gruntów ani zmiana funkcji , a jedynie zmiana formy turystycznego wykorzystania terenu.

2.Stawki procentowe służące do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się następująco :

a) dla terenów publicznych 0 %.Drogi zostaną przekazane nieodpłatnie na mienie gminy.
b) dla działek budownictwa letniskowego – 0 %.

§ 7

Wprowadza się następujące ustalenia z zakresu Obrony Cywilnej :

a) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej,
b) na terenach zieleni parkowej przewiduje się możliwość realizacji ukryć obrony cywilnej doraźnego przygotowania o współczynniku k>100.

§ 8

W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą w granicach niniejszego planu, traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Parchowo, zatwierdzony *uchwałą Rady Gminy w Parchowie Nr 59/91 z dnia 23 sierpnia 1991 r. ogłoszenie (Dziennik Urzędowy Województwa Słupskiego Nr 20 z dnia 27 listopada 1991 r., poz. 81).*

§ 9

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Parchowie.

§ 10

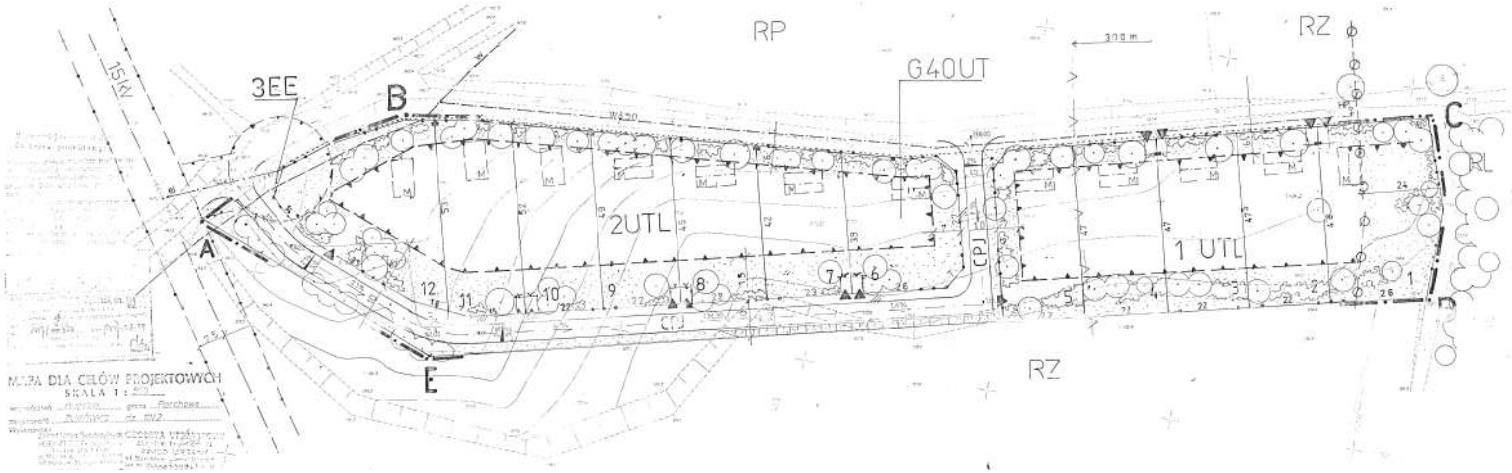
Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Majkowski

ŻUKÓWKO • MIEJSCOWY PLAN PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA • 1 : 500

RADA GMINY PARCHOWO



OZNACZENIA RYSUNKU

POSTANOWIENIA PRAWA MIEJSCOWEGO

AF — Granice terenów osiedlowych

2UTL — Symbole wydzielonych terenów

USTALENIA ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO

- Granice nieruchomości
- Granice klas bonitacji gleb
- Strefa objęta zakazem stosowania dachów rozprzestrzeniających ogień
- Strefa ciszy Jeziora Żukowskiego
- Linie rozgraniczające różne tereny
- Linie wewnętrznego podziału
- 1-12 Nr porządkowy działek
- 22 Orientacyjne wymiary
- Linie zabudowy
- Orientacyjna sytuacja zarysu domu
- Kierunek kalenicy dachu
- Jezdnia lub ciąg pieszo-jezdny
- Chodnik
- A Wjazdy na działki
- Istniejąca sieć wodociągowa
- Projektowana rurowa sieć wodociągowej
- Oś istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15 kV
- EE Stacja transformatorowa słupowa - projektowana
- Projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV
- Strefa ochrony od stacji i linii elektroenergetycznej SN 15 kV
- Projektowana linia kablowa nn 0,4 kV elektroenergetyczna
- Projektowana sytuacja złączy kablowych zintegrowanych
- Projektowane drzewa
- Projektowane krzewy



Temat: **ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PARCHOWO**

■■■ działki G 40 UT w Żukówku, gmina Parchowo, woj. pomorskie ■■■

Zespół projektowy:
Uchanowska dr inż. arch. Elżbieta Szałkowska
uprawnienia projektowe nr 6005/89

współpraca - mgr inż. Wiesław Ulatowski

Komunikacja mgr inż. Grzegorz Wiedro

Zieleń mgr inż. arch. kraj. Izabela Rafał-Nastałek

Elektroenergetyka mgr inż. Edmund Sosłowski

Jednostka projektowa

Słupsk, 1999

Rys. nr 1