RADA GMINY
PARCHOWO
woj. pomorskie

Pomorski Urząd Wojewódzki
w Gdańsku
Delegatura w Słupsku
WPŁYNĘŁO
dnia 17 LIP. 2006 Nr 3525
Przydzielono

UCHWAŁA NR 222/XXXVIII/2006
Rady Gminy Parchowo
z dnia 20 czerwca 2006 r..

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu domków rekreacji pobytowej w miejscowości Frydrychowo, gmina Parchowo

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz.220,Nr 62,poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 214, poz. 1806 ; z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 153.poz.1271, Nr 162, poz.1568; z 2004r. Nr 102,1055, Nr116, poz. 1203, Nr 167, poz.1759; z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457 ; z 2006 Nr 17 poz.128) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art.14 ust.8, art.15, art.16 ust.1, art.17 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, Dz. U z 2004r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492; z 2005r. Nr113,poz.954, Nr 130, poz.1087; z 2006r. 45,poz.319)

Rada Gminy Parchowo, na wniosek Wójta Gminy Parchowo uchwala co następuje:

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parchowo", uchwalonego uchwałą Rady Gminy Parchowo Nr 179/XXXI/2001 z dnia 22 listopada 2001 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu domków rekreacji pobytowej w miejscowości Frydrychowo, gmina Parchowo

§ 2

Teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego leży w obrębie geodezyjnym Parchowo i stanowi część działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 363/2.

§ 3

1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej i na rysunku planu.
2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

Załącznik nr 1. – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu domków rekreacji pobytowej wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000; Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- granice opracowania planu;
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
- nieprzekraczalne linie zabudowy;
- symbole literowe oznaczające sposób użytkowania terenu;

Załącznik nr 2. – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

Załącznik nr 3. – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

§ 4

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU
W granicach obszaru objętego planem przyjmuje się następujące ustalenia szczegółowe:

1. Obszar 01- UTL tereny rekreacji pobytowej

1. Przeznaczenie terenu:
   obszar objęty planem przeznacza się pod zabudowę letniskową;.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- podstawową formą zabudowy są wolnostojące parterowe budynki rekreacji pobytowej
- architektura obiektów winna odpowiadać pełnionej funkcji nawiązując do najlepszych lokalnych form kształtowania zabudowy rekreacyjnej;
- dopuszcza się wprowadzenie wszelkich form małej architektury związanej z funkcją rekreacyjną; miejsca przeznaczone na usytuowanie pojemników na odpady otoczyć żywopłotem;
- nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących obiektów pomocniczych i garaży;
- zakaz stosowania murowanych lub żelbetowych ogrodzeń; dopuszcza się ogrodzenie proste obsadzone od strony posesji żywopłotem;
- dopuszcza się częściowe podpiwniczenie budynku wynikające ze spadków terenu,
- dopuszcza się użytkowe wykorzystanie poddasza oraz przeznaczenie części parteru na funkcje usługowe ściśle związane z funkcją podstawową;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- utrzymać minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60%, w razie potrzeby uzupełnić istniejącą zieleń przez zakładanie trawników i nowe nasadzenia grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- maksymalne zachowanie istniejącego zadrzewienia;
- do minimum ograniczyć wycinkę drzew przy sytuowaniu budynków;
- odpływ wód opadowych należy zabezpieczyć w sposób chroniący teren przed erozją;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury materialnej:
   nie występują;
5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
   nie dotyczy;
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 5,0 m od linii granicznej wewnętrznej drogi dojazdowej, dopuszcza się swobodne sytuowanie budynków uwzględniające wymóg ograniczenia wycinki drzew;
- powierzchnia zabudowana i utwardzona nie większa niż 20% powierzchni działki;
- wysokość budynku mierzona od poziomu posadzki parteru do kalenicy nie większa niż 7,5 m;
- wysokość posadowienia posadzki parteru nie większa niż 30 cm nad najwyższą rzędną terenu w obrysie budynku;
- szerokość elewacji frontowej nie mniejsza niż 6,0 m;
- dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 50°;

7. Zasady zagospodarowania terenów na podstawie przepisów odrębnych:
   nie dotyczy;
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- podział na działki indywidualne zgodnie z rysunkiem planu;
- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się korektę granic określonych na rysunku planu linią przerywaną pod warunkiem zachowania niżej wymienionych parametrów:
- powierzchnia pojedynczej działki nie mniejsza niż 1000 m^2;
- szerokość pojedynczej działki nie mniejsza niż 20,0 m;
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zbliżony do 90^0;

9. Zasady kształtowania systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- dojazd do działek z istniejącej poszerzonej drogi lokalnej wewnętrzną drogą dojazdową oznaczoną symbolem 02-KDW;
- parkowanie na terenie własnym działki;
- zaopatrzenie w wodę z istniejącego ujęcia lokalnego ośrodka DAL-SOL;
- odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej ośrodka DAL-SOL;

- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w granicach własnych działek;
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej przyłączem kablowym NN na warunkach określonych przez gestora sieci;
- ogrzewanie indywidualne z użyciem powszechnie dostępnych niskoemisyjnych nośników energii;
- gospodarka odpadami - regulowana przepisami odrębnymi;

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:
do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu nie przewiduje się innych niż dotychczasowe formy zagospodarowania i użytkowania terenu; nie dotyczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
11. Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:
nie dotyczy;
12. Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe:
stanowią przedmiot niniejszego opracowania;
13. Opłata planistyczna:

- ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 3%.

14. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- przyjmuje się poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- wymaga się wykonania badań geotechnicznych gruntów określających warunki posadowienia budynków;

2. Obszar 02-KDW wewnętrzna droga dojazdowa

1. Przeznaczenie terenu:
obsługa komunikacyjna zespołu zabudowy rekreacyjnej;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
pas drogowy wytyczyć z uwzględnieniem istniejącego drzewostanu;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- ograniczyć do minimum wycinkę drzew przy trasowaniu pasa drogowego;
- wody opadowe z jezdni utwardzonej odprowadzić do gruntu w sposób chroniący teren przed erozją ;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury materialnej:
nie występują;
5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
nie dotyczy;
6. Parametry i wskaźniki kształtowania drogi:

- szerokość pasa drogowego przy wjeździe 10,0 m, szerokość sięgaczy 8,0 m trasowanie pasa winno uwzględniać wymóg ograniczenia wycinki drzew;
- sięgacze zakończyć placykiem nawrotowym o wymiarach 12,0 na 12,0 m;
- jezdnie o nawierzchni półprzepuszczalnej o szerokości 5,0 m; wyklucza się utwardzenia szczelne;
- chodniki obustronne o szerokości 1,5 m;

7. Zasady zagospodarowania terenów na podstawie przepisów odrębnych:
nie dotyczy;
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
nie dotyczy;
9. Zasady kształtowania systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- dojazd na teren zespołu z istniejącej lokalnej drogi dojazdowej – dz. nr 283/2;
- odprowadzenie nadmiaru wód opadowych powierzchniowo do rowów odwadniających;
- zaopatrzenie w energię elektryczną dla celów oświetleniowych z sieci NN przyłączem kablowym na warunkach określonych przez gestora sieci;
- gospodarka odpadami - regulowana przepisami odrębnymi;

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:
- do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu nie przewiduje się innych niż dotychczasowe formy zagospodarowania i użytkowania terenu, nie dotyczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;

11. Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:
nie dotyczy;
12. Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe:
stanowią przedmiot niniejszego opracowania;
13. Opłata planistyczna:
- ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 3 %;

14. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:
- przyjmuje się poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

3. Obszar 03 i 04-KDW tereny komunikacji drogowej
1. Przeznaczenie terenu:
poszerzenie pasa drogowego istniejącej lokalnej drogi dojazdowej;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
nie dotyczy;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
wody opadowe odprowadzić do gruntu w sposób chroniący teren przed erozją ;
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury materialnej:
nie dotyczy;
5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
nie dotyczy;
6. Parametry i wskaźniki kształtowania drogi:
nie dotyczy;
7. Zasady zagospodarowania terenów na podstawie przepisów odrębnych:
nie dotyczy;
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
nie dotyczy;
9. Zasady kształtowania systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
nie dotyczy;
10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:
do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu nie przewiduje się innych niż dotychczasowe formy zagospodarowania i użytkowania terenu, nie dotyczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
11. Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:
nie dotyczy;
12. Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe:
stanowią przedmiot niniejszego opracowania;
13. Opłata planistyczna:
nie dotyczy;
14. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:
nie dotyczy;

§ 5

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Parchowo.
2. Zobowiązuje się do: Wójta Gminy Parchowo do:
a. przekazania niniejszej uchwały Wojewodzie Pomorskiemu wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem;

b. umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Parchowie;
c. publikacji niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na stronie internetowej Urzędu Gminy w Parchowie;
d. umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan i wydawanie z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 5, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Majkowski

Uzasadnienie

Plany miejscowe ustalają przeznaczenie terenów oraz określają sposób ich zagospodarowania i zabudowy. Plan miejscowy sporządzono na podstawie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parchowo. Uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do właściwości rady gminy.

Załącznik nr 1.

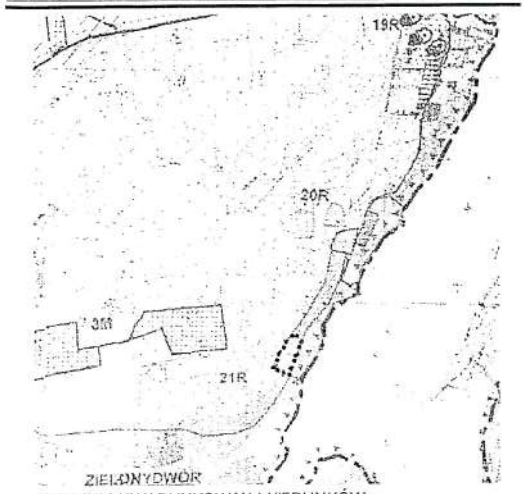
Do Uchwały Nr 222/XXXVIII/2006
Rady Gminy Parchowo
z dnia 20 czerwca 2006 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZESPÓL DOMKÓW REKREACJI POBYTOWEJ

skala 1:1000

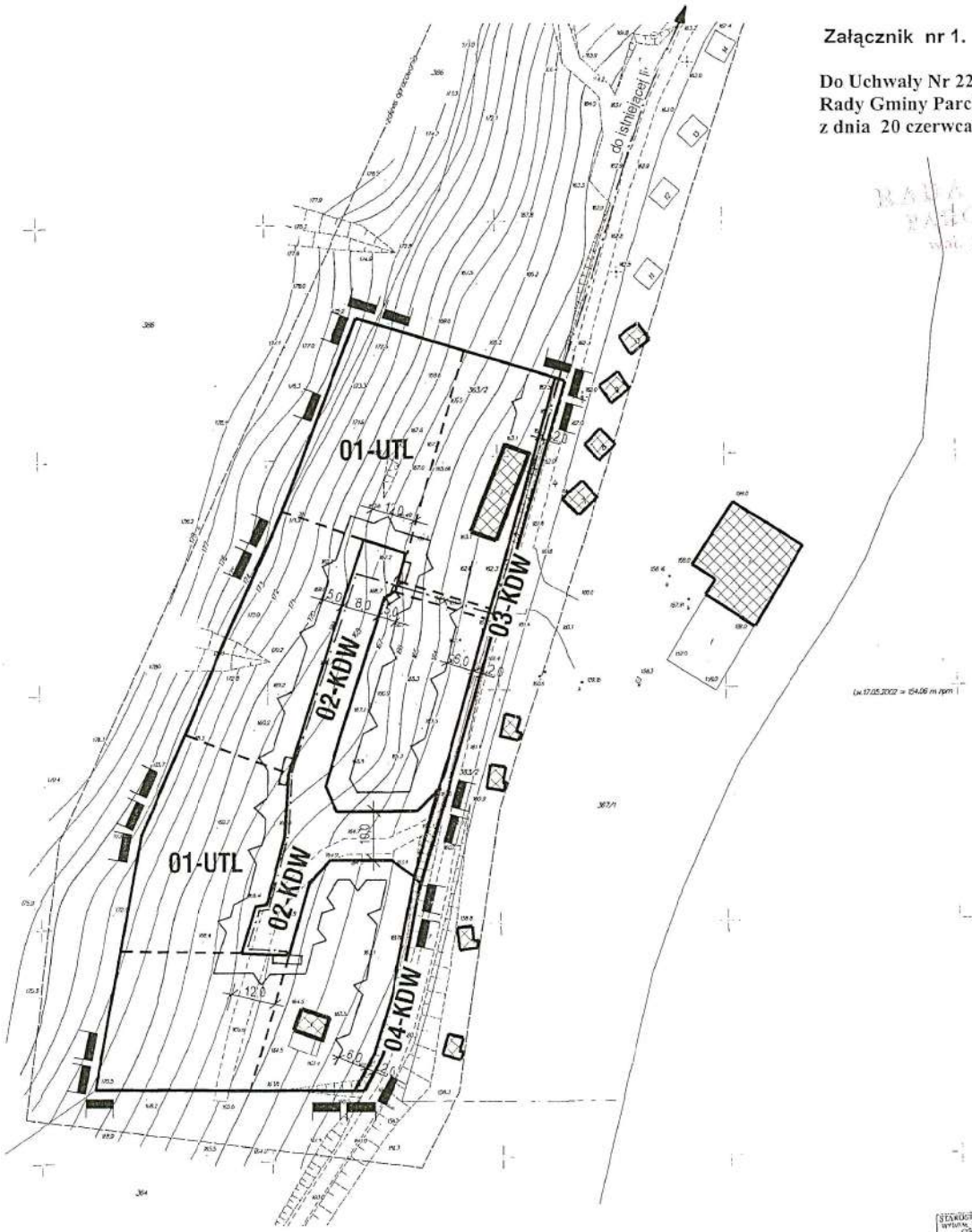
10m 0m 50m



STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PARCHOWO

WYRYS

działka nr 363/2 cz.
obręb PARCHOWO
gmina PARCHOWO



PARCHOWO
1 : 500
Ośrodek "DALSOL"

Mapa sytuacyjno – wysokościowa
DO CELÓW PLANISTYCZNYCH
wykonana w 2002 roku na podstawie nowego pomiaru
układ współrzędnych: "65", poziom odniesienia wysokości Kronsztadt
granice bez ustalania stanu prawnego, wg mapy ewidencyjnej 1:5000

Nie wyklucza się brakmicy w terenie
również urządzeń podziemnych

Opracował:
mgr inż. arch. ZBIGNIEW BOBROWICZ
upr. bud. 245/69 upr. urb. 1277/92
członek POIU nr G-025/2002

OZNACZENIA

- granice opracowania
- linia rozgraniczajaca tereny o róznej funkcji
- linia podzialu wewnętrznego
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- UTL — tereny zabudowy letniskowej
- KDW — tereny dróg wewnetrznych
- KX — ciag pieszy
- zabudowa istniejąca
- elektroenergetyczna linia kablowa
- skrzynka licznikowa

RADA GMINY
PARCHOWO
woj. pomorskie

Załącznik nr 2.

Do Uchwały Nr 222/XXXVIII/2006
Rady Gminy Parchowo
z dnia 20 czerwca 2006 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu domków rekreacji pobytowej na działce nr 363/2 we Frydrychowie obręb geodezyjny Parchowo.

W myśl postanowień zawartych w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu domków rekreacji pobytowej na działce nr 363/2 obręb Parchowo w gminie Parchowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu od dnia 13 marca 2006 r. do dnia 10 kwietnia 2006 r. i w terminie ustalonym do składania wniosków, to jest do dnia 25 kwietnia 2006 r. żadnych uwag do wyłożonego projektu planu nie wniesiono.

RADA GMINY
PARCHOWO
woj. pomorskie

Załącznik nr 3.

Do Uchwały Nr 222/XXXVIII/2006
Rady Gminy Parchowo
z dnia 20 czerwca 2006 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zespołu domków rekreacji pobytowej na działce nr 363/2 we Frydrychowie w obrębie Parchowo, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W myśl postanowień zawartych w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) stwierdzam co następuje:

Ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zespołu domków rekreacji pobytowej na działce nr 363/2 we Frydrychowie w obrębie geodezyjnym Parchowo nie uzasadniają potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego należących do zadań własnych Gminy.

Obszar objęty planem będący w użytkowaniu wieczystym spółki z o.o. „DAL-SOL" przylega bezpośrednio do istniejącej drogi publicznej i istniejącej w niej lokalnej sieci wodno-kanalizacyjnej. Realizacja projektowanej drogi wewnętrznej jak i niezbędnych przyłączy celem wyposażenia technicznego działek powstałych w wyniku uchwalenia planu obciąży w całości władającego.

W związku z powyższym przepisy o realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy jak i zasady ich finansowania dla uchwalanego planu nie mają zastosowania.