

**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  
uchwała 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, uchwała 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**

**OBOWIAZUJĄCE 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<sup>2</sup>;
- szerokość pojedynczej działki nie mniejsza niż 20,0 m;
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zbliżony do 90°;

### 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 placikiem nawrotnym 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 wrysów 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 2.**

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

**ROZSTRZYGNIECIE**

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.

**Załącznik nr 3.**

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

**ROZSTRZYGNIECIE**

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 obciążą 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.