

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
zespołu domków rekreacji pobytowej w miejscowości Żukówko, 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 Żukówko, gmina Parchowo.

§ 2

Teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego leży w obrębie geodezyjnym Żukówko i oznaczony jest numerem ewidencyjnym 233/14.

§ 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:

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;
- zakaz stosowania murowanych lub żelbetowych pełnych ogrodzeń. Ogrodzenia muszą zapewnić migrację drobnym zwierzętom dziko żyjącym. Zalecaną formą ogrodzenia działek stanowią żywopłoty;
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków wynikające ze spadków terenu,
- dopuszcza się użytkowe wykorzystanie poddasza oraz przeznaczenie części budynku na funkcje usługowe i mieszkalne (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;
- odpływ wód opadowych należy zabezpieczyć w sposób chroniący teren przed erozją ;
- od strony wschodniej i południowej obszaru opracowania należy posadzić szpaler drzew z gatunków rodzimych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury materialnej:

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parchowo na wschód oraz południe od obszaru opracowania planu, lecz poza jego granicami (na działce nr 233/13 i 233/16) przebiega strefa względnej strefy archeologiczno – konserwatorskiej dla stanowisk nr 84 i 85 (strefa W.II). Strefę ochrony archeologiczno-konserwatorskiej wyznaczono dla ochrony dóbr kultury. Celem ochrony jest udokumentowanie reliktyw pradziejowego i średniowiecznego poprzez przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania bądź archeologicznych badań interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego prowadzonego w trakcie prac inwestycyjnych.

Ze względu na sąsiedztwo strefy i stanowisk archeologicznych, w przypadku

stwierdzenia reliktyw archeologicznych podczas realizacji inwestycji ustala się obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania.

Zakres archeologicznych badań ratowniczych bądź nadzoru archeologicznego w powyższej sytuacji określa inwestorowi Wojewódzki Konserwator Zabytków w wydanym zezwoleniu;

5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

nie dotyczy;

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 6,0 m od linii granicznej dróg dojazdowych, dopuszcza się swobodne sytuowanie budynków uwzględniające rzeźbę terenu;
- powierzchnia zabudowana i utwardzona nie większa niż 25% 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 w obrysie budynku;
- szerokość elewacji frontowej dla budynków letniskowych nie mniejsza niż 6,0 m;
- dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 35° do 50°;
- dopuszcza się stosowanie ozdobnych naroży, lukarn, wykuszy, itp.
- kierunek kalenicy głównej zaleca się równoległy do stoku.

7. Zasady zagospodarowania terenów na podstawie przepisów odrębnych:

nie dotyczy;

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- podział na działki indywidualne;
- powierzchnia pojedynczej działki nie mniejsza niż 700 m²;
- szerokość pojedynczej działki nie większa niż 42,0 m;
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zbliżony do 90°;
- dopuszcza się korektę granic określonych na rysunku planu linią przerywaną pod warunkiem zachowania podstawowej zasady planu;

9. Zasady kształtowania systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- dojazd do zespołu działek z istniejącej poszerzonej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 02-KDW;
- parkowanie na terenie własnym działki;
- prowadzenie podziemnych urządzeń przesyłowych w pasie chodnikowym przekroju poprzecznego drogi;
- zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego na warunkach określonych przez gestora sieci. Dla potrzeb terenu objętego planem dostawa wody odbywać się będzie za pomocą rur PE 63mm. Rurociąg zostanie połączony z siecią główną – zewnętrzną o średnicy 90mm na działce nr 225/4;
- odprowadzenie ścieków docelowo do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych okresowo opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo;
- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w granicach własnych działek;
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci NN przyłączem kablowym na warunkach określonych przez gestora sieci. Lokalizację słupowej stacji transformatorowej przedstawia rysunek planu. Powiązanie zasilania

- energetycznego z układem zewnętrznym nastąpi linią kablową przebiegającą w obrębie pasa drogowego;
- ogrzewanie indywidualne z użyciem powszechnie dostępnych niskoemisyjnych nośników energii;
 - gospodarka odpadami - regulowana przepisami odrębnymi, w tym uchwale Rady Parchowo o utrzymaniu porządku i czystości w gminie.
10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:
- teren może być wykorzystany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
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.

Obszar 02-KDW tereny komunikacji drogowej

1. Przeznaczenie terenu:
poszerzenie pasa drogowego istniejących dróg dojazdowych;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
istniejące drogi poszerzyć do wymiarów jak na rysunku planu ;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
odpływ wód opadowych z jezdni utwardzonej należy zabezpieczyć w sposób chroniący teren przed erozją ;
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury materialnej:
Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parchowo na wschód oraz południe od obszaru opracowania planu, lecz poza jego granicami (na działce nr 233/13 i 233/16) przebiega strefa względnej strefy archeologiczno – konserwatorskiej dla stanowisk nr 84 i 85 (strefa W.II). Strefę ochrony archeologiczno-konserwatorskiej wyznaczono dla ochrony dóbr kultury. Celem ochrony jest udokumentowanie reliktyw pradziejowego i średniowiecznego poprzez przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania bądź archeologicznych badań interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego prowadzonego w trakcie prac inwestycyjnych.
Ze względu na sąsiedztwo strefy i stanowisk archeologicznych, w przypadku stwierdzenia reliktyw archeologicznych podczas realizacji inwestycji ustala się obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania.
Zakres archeologicznych badań ratowniczych bądź nadzoru archeologicznego w powyższej sytuacji określa inwestorowi Wojewódzki Konserwator Zabytków w wydanym zezwoleniu;
5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
nie dotyczy;
6. Parametry i wskaźniki kształtowania drogi:
 - szerokość pasa drogowego drogi gminnej poszerzyć o 2,0 m do szerokości 6,0 m,

- pas drogowy wewnętrznej drogi dojazdowej poszerzyć o 2,0 m do łącznej szerokości 7,0 m;
- jezdnia na drodze wewnętrznej o nawierzchni utwardzonej;
- 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 do terenu zespołu z istniejącej drogi gminnej – dz. nr 233/9;
 - odprowadzenie wód opadowych - powierzchniowo;
 - gospodarka odpadami - regulowana przepisami odrębnymi, w tym uchwale Rady Parchowo o utrzymaniu porządku i czystości w gminie.
- 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:
 - teren może być wykorzystany w sposób tymczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
- 11. Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej: nie dotyczy;
- 12. Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe: stanowią przedmiot projektu planu;
- 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 zabudowy mieszkaniowej.

§ 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 rysunków 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 221/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 233/14 obręb Żukówko w gminie 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 233/14 obręb Żukówko 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 221/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 233/14 w obrębie geodezyjnym Żukówko, 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 233/14 w obrębie geodezyjnym Żukówko nakładają obowiązek realizacji inwestycji celu publicznego tj. sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz poszerzenia, co jest związane z profilacją drogi dojazdowej, które należą do zadań własnych Gminy. Przedmiotowa infrastruktura techniczna wykonywana będzie etapowo w zależności od stopnia realizacji planu (w miarę rozwoju budownictwa letniskowego na przedmiotowym osiedlu).

Zasady finansowania inwestycji celu publicznego zdefiniowane w przepisach o finansach publicznych realizować się będzie w oparciu o ustalenia zawarte w Wieloletnim Planie Inwestycji i corocznie uchwalany budżet gminy, w którym każdorazowo określi się zakres projektowanych inwestycji oraz wysokość i źródło pozyskiwania niezbędnych środków.