



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 09.08.2023 r.

Poz. 3777

### UCHWAŁA NR XLI.350.2023 RADY GMINY PARCHOWO

z dnia 30 czerwca 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Jeleńcu na działkach nr 101, 104/1, 109/1, 110, 120/7, 120/8, 120/9, 166 oraz części dz. nr 112 obręb Jeleńcz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz.40), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz w związku z uchwałą Nr XXVII.236.2021 Rady Gminy Parchowo z dnia 14 grudnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Jeleńcu na działkach nr 101, 104/1, 109/1, 110, 120/7, 120/8, 120/9, 166 oraz części dz. nr 112 obręb Jeleńcz* stwierdzając, iż projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Parchowo”, przyjętego uchwałą Nr 179.XXXI.2001 Rady Gminy Parchowo z dnia 22 listopada 2001r. wraz ze zmianami, Rada Gminy Parchowo uchwala co następuje:

#### **Rozdział I. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla w Jeleńcu na działkach nr 101, 104/1, 109/1, 110, 120/7, 120/8, 120/9, 166 oraz części dz. nr 112 obręb Jeleńcz, zwany dalej planem miejscowym, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią planu miejscowego;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie miejscowym, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 2. 1.** Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są, pokazane na rysunku planu miejscowego:

- 1) granica terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów;

5) wymiary.

2. Pozostałe oznaczenia przedstawione na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny.

**§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:**

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN;
  2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/ lub usługowej oznaczone symbolami: 1MN/U, 2MN/U;
  3. teren zabudowy mieszkaniowo - rekreacyjnej oznaczony symbolem: MN/US;
  4. tereny zieleni leśnej oznaczone symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL;
  5. teren infrastruktury wodociągowej oznaczony symbolem: IW;
  6. tereny komunikacji:
- 1) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: 1KDD i 2KDD;
  - 2) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW.

**§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:**

1. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linią zabudowy:

- okapów i gzymsów zlokalizowanych na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
- balkonów, galerii, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, daszków nad wejściami: do 2,0 m;

2. **powierzchni zabudowy** - rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez istniejący lub projektowany budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
- powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
- tarasów i powierzchni utwardzonych;

3. **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni zabudowy wszystkich istniejących i projektowanych budynków na jednej działce budowlanej;

4. **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;

5. **wysokości budynku** – rozumie się przez to wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu, przy czym do wysokości tej nie wliczają się wyniesione ponad tę płaszczyznę maszynownie dźwigów i inne pomieszczenia techniczne;

6. **wysokości budowli innych niż budynki** – rozumie się przez to wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu budowli do najwyższego punktu budowli;

7. **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

## **Rozdział II.**

### **Ustalenia ogólne, obowiązujące dla wszystkich obszarów objętych planem miejscowym**

**§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) Lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2) Linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 nie obowiązują dla budowli infrastruktury technicznej.

### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Obszar objęty planem znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Dolina Słupi. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami oraz uwzględniać zapisy uchwały Nr 146/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r.

2. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo - wodnego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczanej funkcji;
- 2) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 3) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. istniejący drenaż, przepusty) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru;
- 4) należy zachować ciągłość i drożność przepływu cieków wodnych. Dopuszcza się ich skanalizowanie lub korektę przebiegu lub inne rozwiązanie techniczne zapewniające drożność przepływu wód;
- 5) zaleca się zachować zieleni wysoką nie kolidującą z planowaną zabudową;
- 6) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 7) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną;
- 8) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu, tj. zabudowy mieszkaniowej;
- 9) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z dopuszczeniem usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

3. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się, nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem MN/US jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz na cele rekreacyjno - wypoczynkowe.

### **§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu.**

1. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

**§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. W dniu uchwalenia planu na terenie objętym opracowaniem nie stwierdzono występowania obszarów oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tj. stanowisk archeologicznych i innych obiektów nieruchomych ujętych w ewidencji zabytków oraz wpisanych do rejestru zabytków. W związku z powyższym zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

#### **§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych stanowiących tereny dróg publicznych ustala się: obowiązek zagospodarowania i kształtowania nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

#### **§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych**

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

#### **§ 12. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym ich stref ochronnych i kontrolowanych.

#### **§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi publiczne: KDD – klasy dojazdowej;
- 2) drogi wewnętrzne: KDW;
- 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z dróg publicznych znajdujących się w granicach opracowania planu oraz z dróg wewnętrznych lub dojazdów;
- 6) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:

- a) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny,
- b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każdy pokój lub apartament przeznaczony do wynajęcia w obiekcie pensjonatowym,
- d) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych.

2. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- 1) podstawowe zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrzno – kablowych (istniejących i projektowanych) zasilanych ze stacji transformatorowo – rozdzielczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dla istniejących i projektowanych linii i obiektów elektroenergetycznych należy zachować wymagane szerokości pasów ochronnych wynoszące:
  - a) 15m dla linii napowietrznych SN (po 7,5m od osi w obu kierunkach, oś symetrii wyznaczają słupy),
  - b) 3m dla linii kablowych SN (po 1,5m od osi w obu kierunkach),
  - c) 3m dla linii napowietrznych nN (po 1,5m od osi w obu kierunkach, oś symetrii wyznaczają słupy),
  - d) 2m dla linii kablowych nN (po 1m od osi w obu kierunkach);
- 3) dopuszcza się skablowanie istniejących sieci;
- 4) dopuszczenie pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, biogazowni i instalacji fotowoltaicznych o mocy powyżej 1000kW;
- 5) dopuszczenie lokalizowania nowych stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi drogi z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
- 6) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe.

3. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej;
- 2) doprowadzenie wody do nowych terenów wyznaczonych w planie poprzez budowę sieci wodociągowej według warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się możliwość budowy lokalnej stacji wodociągowej na warunkach określonych w §20;
- 4) możliwość zaopatrzenia w wodę ze studni głębinowych;
- 5) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie **zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne**:

- 1) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych i innych dostępnych rozwiązań;
- 2) możliwość budowy oraz rozbudowy stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii;
- 3) realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej lub stosowanie indywidualnych, niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła w tym źródeł energii odnawialnej.

6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z ogólnodostępnej sieci gazowej w przypadku jej realizacji z zachowaniem strefy kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny – zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:

- 1) docelowo odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 2) ścieki odprowadzane do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych.

8. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** – ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych docelowo do sieci kanalizacji deszczowej lub odprowadzanie na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

9. W zakresie **gospodarki odpadami** – ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) realizację nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny dróg, z możliwością odstępstwa od tej zasady w sytuacji, gdy warunki terenowe, techniczne lub przesłanki ekonomiczne warunkują ich prowadzenie w innych terenach;
- 4) zachowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ich ewentualną modernizację lub przebudowę w oparciu o przepisy odrębne.

#### **§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

1. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

#### **§ 15. Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.**

1. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów MN, MN/U, MN/US, IW i KDW – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0 %.

### **Rozdział III.**

#### **Ustalenia szczegółowe, dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów**

**§ 16.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN:

1. ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 3) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 4) lokalizację budynków wolnostojących i bliźniaczych;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,4;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 7) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000m<sup>2</sup>;

- 8) minimalna powierzchnia działek nie dotyczy działek wyznaczonych pod infrastrukturę techniczną, dojeżdża i dojazdu;
- 9) wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub obiektu rekreacji indywidualnej – nie wyżej niż 10,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo – garażowego, wiaty – nie wyżej niż 5,0 m;
- 10) geometria dachu:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, dwu- lub wielospadowy, symetryczny,
  - b) płaski o kącie nachylenia do 12°;
- 11) wykończenie zewnętrzne budynków:
  - a) kolorystyka elewacji – biała oraz odcienie czerni i szarości oraz w kolorach cegły, kamienia i drewna z dopuszczeniem użycia materiałów naturalnych lub ich pochodnych,
  - b) ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej i ich pochodnych;
- 12) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 6 i 7;
- 13) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 5.

2. dopuszcza się:

- 1) lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację elementów małej architektury służących rekreacji indywidualnej.

**§ 17.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U:

1. ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 3) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 4) lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych;
- 5) lokalizację budynków wolnostojących i bliźniaczych;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,4;
- 7) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000m<sup>2</sup>;
- 8) minimalna powierzchnia działek nie dotyczy działek wyznaczonych pod infrastrukturę techniczną, dojeżdża i dojazdu;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 10) wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno – usługowego, usługowego lub obiektu rekreacji indywidualnej – nie wyżej niż 10,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo – garażowego, wiaty – nie wyżej niż 5,0 m;
- 11) geometria dachu:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, dwu- lub wielospadowy, symetryczny,
  - b) płaski o kącie nachylenia do 12°;
- 12) wykończenie zewnętrzne budynków:
  - a) kolorystyka elewacji – biała oraz odcienie czerni i szarości oraz w kolorach cegły, kamienia i drewna z dopuszczeniem użycia materiałów naturalnych lub ich pochodnych,

b) ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej i ich pochodnych;

13) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 6 i 7;

14) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 5.

2. dopuszcza się:

1) lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) lokalizację elementów małej architektury służących rekreacji indywidualnej.

3. Na terenie 1MN/U ustala się obowiązek zachowania istniejącego obniżenia terenu (wyłączonego z zabudowy poprzez ukształtowanie linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego) w celu zachowania naturalnej retencji wód.

**§ 18.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem MN/US:

1. ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa rekreacji indywidualnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa i zabudowa pensjonatowa;

3) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;

4) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,4;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000m<sup>2</sup>;

6) minimalna powierzchnia działek nie dotyczy działek wyznaczonych pod infrastrukturę techniczną, dojazdu i dojazdu;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;

8) wysokość:

a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego lub obiektu rekreacji indywidualnej – nie wyżej niż 10,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,

b) budynku pensjonatu - nie wyżej niż 14,0 m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne,

c) budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo – garażowego, wiaty – nie wyżej niż 5,0 m;

9) geometria dachu:

a) kąt nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, dwu- lub wielospadowy, symetryczny,

b) płaski o kącie nachylenia do 12°;

10) wykończenie zewnętrzne budynków:

a) kolorystyka elewacji – biała oraz odcienie czerni i szarości oraz w kolorach cegły, kamienia i drewna z dopuszczeniem użycia materiałów naturalnych lub ich pochodnych,

b) ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej i ich pochodnych;

11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 6 i 7;

12) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 5.

2. dopuszcza się lokalizację:

1) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) placów parkingowych do obsługi zabudowy pensjonatowej;

3) obiektów i urządzeń rekreacyjno – sportowych, w tym placów zabaw.

**§ 19.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1ZL, 2ZL i 3ZL:

1. ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren lasu i zieleni urządzonej;
- 2) zachowanie minimum 70% istniejących drzew i krzewów;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 80% powierzchni terenu;
- 4) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 5.

2. dopuszcza się lokalizację:

- 1) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) parkingu w zieleni;
- 3) ścieżek pieszych i rowerowych, urządzeń sportowych, placów gier i zabaw itp.

**§ 20.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem IW:

1. ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury wodociągowej;
- 2) lokalizację budowli i urządzeń infrastruktury wodociągowej;
- 3) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,8;
- 6) wysokość zabudowy: maksymalnie 8m;
- 7) geometria dachu: nie dotyczy;
- 8) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - nie ustala się - dopuszcza się 100% utwardzenia powierzchni terenu;
- 9) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 5.

**§ 21.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDD i 2KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna, klasyjazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu tj. w przedziale od 3,0 do 12,0 m;
- 3) sytuowanie elementów infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 22.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu tj. nie mniejsza niż 10,0 m;
- 3) sytuowanie elementów infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział IV.**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

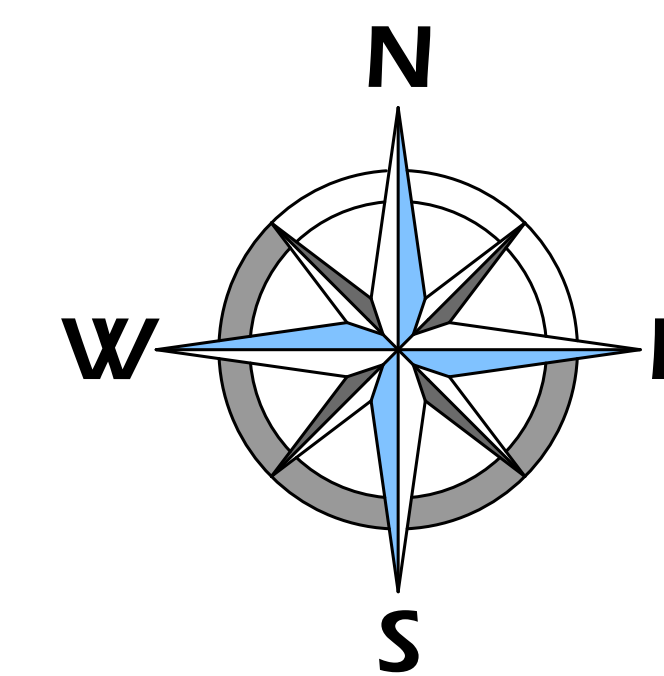
**§ 23.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Parchowo.

**§ 24.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Waldemar Jakubek**

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA W JELEŃCZU  
NA DZIAŁKACH NR 101,104/1,109/1,110,120/7,120/8,120/9,166  
ORAZ CZĘŚCI DZ. NR 112 OBRĘB JELEŃCZ  
SKALA 1:1000













STAROSTA BYTOWSKI  
ul. Ks. dr. B. Domańskiego  
77-100 Bytów  
Nr kanc.: G 6642 422 2022



**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XLI.350.2023  
Z DNIA 30 czerwca 2023 roku  
RADY GMINY PARCHOWO**

## OZNACZENIA PLANU

|   |   |
|---|---|
|  | Granica opracowania i zatwierdzenia planu miejscowego                                   |
|  | Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania |
|  | Nieprzekraczalna linia zabudowy   |
|  | Tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                              |
|  | Tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej              |
|  | Tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowo - rekreacyjnej                               |
|  | Tereny zieleni leśnej   |
|  | Tereny dróg dojazdowych   |
|  | Tereny dróg wewnętrznych  |
|  | Tereny infrastruktury wodociągowej  |

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PARCHOWO



**Kierunek:**  
**Tereny rozwojowe - mieszkaniowe, z dopuszczeniem**  
**zabudowy rekreacyjnej i usługowej**  
**Funkcje wiodące: budownictwo mieszkaniowe**  
**jednorodzinne i wielorodzinne**  
**Funkcje dopuszczalne: zabudowa usługowa - usługi**  
**podstawowe dla obsługi mieszkańców,**  
**zabudowa rekreacyjna - rekreacja indywidualna i**  
**zabudowa pensjonatowa**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLI.350.2023

Rady Gminy Parchowo

z dnia 30 czerwca 2023 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Jeleńcu na działkach nr 101, 104/1, 109/1, 110, 120/7, 120/8, 120/9, 166 oraz części dz. nr 112 obręb Jeleńc.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), rada Gminy Parchowo rozstrzyga się co następuje:

**§ 1.** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Jeleńcu na działkach nr 101, 104/1, 109/1, 110, 120/7, 120/8, 120/9, 166 oraz części dz. nr 112 obręb Jeleńc wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 31 marca 2023 r. do 05 maja 2023 r., a uwagi do projektu mogły być wnoszone w nieprzekraczalnym terminie do dnia 22 maja 2023 r.

**§ 2.** W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Jeleńcu na działkach nr 101, 104/1, 109/1, 110, 120/7, 120/8, 120/9, 166 oraz części dz. nr 112 obręb Jeleńc, w związku z tym Rada Gminy Parchowo nie podejmuje rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLI.350.2023

Rady Gminy Parchowo

z dnia 30 czerwca 2023 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Jeleńcu na działkach nr 101, 104/1, 109/1, 110, 120/7, 120/8, 120/9, 166 oraz części dz. nr 112 obręb Jeleńcz.

Realizacja na zasadach obowiązujących w gminie Parchowo.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLI.350.2023

Rady Gminy Parchowo

z dnia 30 czerwca 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**