

# CKK



## ARCHITEKCI

ul. Świętojańska 87/6, Gdynia

0-58 62 000 92

[biuro@ckkarchitekci.pl](mailto:biuro@ckkarchitekci.pl)

<i>obiekt</i>	<b>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b> Dot. fragmentu obrębu geodezyjnego Grabowo, gmina Parchowo
<i>faza</i>	<b>uchwalenie</b>
<i>autorzy</i>	mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska członek POIU nr wpisu g-155/2003 mgr inż. arch. Anna Król mgr Arkadiusz Świder – środowisko przyrodnicze
<i>data</i>	<b>listopad 2013</b>

**Uchwała Nr XXIX. 234. 2013**  
**Rady Gminy Parchowo**  
**z dnia 19 listopada 2013 roku**

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dot. fragmentu obrębu geodezyjnego Grabowo, gmina Parchowo**

Na podstawie: art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust.1, art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, 405) oraz w związku z uchwałą Nr XIX.138.2012 Rady Gminy Parchowo z dnia 14 listopada 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dot. fragmentu obrębu geodezyjnego Grabowo, gmina Parchowo, uchwała co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§1.1.** Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dot. fragmentu obrębu geodezyjnego Grabowo, dla działek nr 22, 23, 24, 25/1, 25/2, 25/3, 25/4, 27, 28, 29, 30, 31/1, 31/2, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51/2, 51/3, 51/4, 51/5, 51/6, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 60 oraz części działki nr 12/1 i 12/2 zwanego dalej planem, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Parchowo, uchwalonego uchwałą Nr XXV.179.2013 Rady Gminy w Parchowie z dnia 15 maja 2013 roku w sprawie uchwalenia zmiany „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PARCHOWO” uchwalonego przez Radę Gminy Parchowo uchwałą nr 179/XXXI/2001 z dnia 22.11.2001 r., do którego wprowadzone były zmiany uchwałą Rady Gminy Parchowo Nr XXV/163/2008 z dnia 6 listopada 2008 roku.

2. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dot. fragmentu obrębu geodezyjnego Grabowo, gmina Parchowo.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 4,9 ha.

4. Plan zostaje uchwalony w granicach określonych na rysunku planu, tj. załącznika nr 1 do uchwały.

**§2.1.** Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, opracowany w skali 1: 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:
- 1) Rozdział I – Przepisy ogólne;
  - 2) Rozdział II - Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
  - 3) Rozdział III – Ustalenia szczegółowe dla każdego terenu;
  - 4) Rozdział IV – Przepisy końcowe.

**§3.** Celem ustaleń zawartych w uchwale jest stworzenie warunków do podjęcia działalności inwestycyjnej w zakresie zabudowy letniskowej – indywidualnej, usług związanych z rekreacją, zieleni oraz podstawowej obsługi komunikacyjnej przedmiotowego terenu.

**§4.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **kondygnacja** – należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną;
- 9) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków, dotyczy również budowli, takich jak: wiaty, reklamy wolnostojące; wykusze, wiatrolapy i balkony nie mogą być wysunięte poza tą linię więcej niż 1,5 m, (w przypadku nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się odstępstwo od wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy po wcześniejszym uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi);
- 10) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć drogę w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych przy czym dojazd do działek z dróg wewnętrznych wymaga prawnego zapewnienia dostępu do drogi publicznej poprzez tę drogę wewnętrzną;
- 11) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 12) **procencie zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- 13) **wielkoformatowy nośnik reklamowy** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy, którego powierzchnia przekracza 5,00 m<sup>2</sup>;
- 14) **miejsce postojowe** – należy przez to rozumieć teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;
- 15) **skrót m.p.** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
- 16) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni budynków (sumy powierzchni kondygnacji naziemnych w zewnętrznym obrysie murów) do powierzchni terenu;

§5.1. Każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem. Numer terenu zawiera oznaczenie cyfrowe jednostki, kolejny numer terenu w jednostce, przeznaczenie terenu.

2. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Dla każdego terenu obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

§6. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, posiadające symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów:

**ML** – tereny zabudowy rekreacyjnej – indywidualnej,

**U** - tereny zabudowy usługowej,

**ZP** – tereny zieleni urządzonej,

**KDW** – tereny dróg wewnętrznych,

**KDX** – tereny ciągów pieszo – jezdnych,

**KDD** – tereny dróg publicznych (droga dojazdowa)

§7. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) sposób oznaczenia terenu;
- 4) przeznaczenie terenu - jak w §6;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy;

## **Rozdział II**

### **Ustalenia ogólne**

#### **§8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Na terenach zabudowy rekreacyjnej – indywidualnej (ML) i usługowej (U) obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) należy stosować ujednoliconą dla wszystkich budynków na działce kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów i grafitu;
  - 2) należy zastosować ujednoliconą dla wszystkich budynków na działce kolorystykę elewacji, ograniczoną do kolorów jasnych, pastelowych oraz zbliżone do barw naturalnych materiałów typu cegła, kamień z dopuszczalnym deskowaniem, licowaniem cegłą i kamieniem, wyklucza się stosowanie sidingu i jaskrawych kolorów;
  - 3) należy dostosować zabudowę do istniejącej rzeźby terenu ze względu na występujące znaczące różnice wysokości i nachylenia stoków na terenie objętym planem;
  - 4) zakazuje się lokalizacji reklam i szyldów wielkoformatowych. Dopuszcza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych ściśle związanych z wykonywaną na miejscu działalnością, o powierzchni nie większej niż 3m<sup>2</sup>;
  - 5) zakazuje się budowania pełnych ogrodzeń oraz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych.
2. Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.
3. Należy kształtować zainwestowanie obszaru objętego planem w taki sposób, aby zachować półnaturalny charakter terenu.

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

1. Na terenie planu nie zostały wykonane badania geologiczne, które potwierdzałyby konieczność wskazania terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych. Żaden też z terenów leżących w granicach opracowania nie jest ujęte w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Wskazane jest jednakże przeprowadzenie badań geoinżynierskich terenów;
2. Ustala się zachowanie i pielęgnację cennego przyrodniczo drzewostanu;
3. Przed rozpoczęciem prac budowlanych należy zabezpieczyć drzewa znajdujące się w ich zasięgu tak, aby nie uszkodzić bryły korzeniowej oraz pni i koron drzew.
3. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.
4. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być bezwzględnie ograniczony do granic, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
5. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych.
6. Należy przyjąć poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
7. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzania wjazdów i miejsc postojowych.
8. Należy ograniczyć do minimum wielkość wykopów i nasypów, które prowadzą do zmian naturalnego ukształtowania terenu.
9. Teren objęty projektem planu znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi” – obowiązują zapisy Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 146/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi” (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1461) oraz Rozporządzenie nr 15/2003 Wojewody Pomorskiego z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie ustanowienia „Planu Ochrony Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi” ”.

10. Należy stosować gatunki roślin rodzimych zgodne geograficznie i siedliskowo do tworzenia nowych nasadzeń.

11. Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących roślin objętych ochroną, zwierząt objętych ochroną oraz grzybów objętych ochroną.

#### **§10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

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

1. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi w granicach opracowania planu są:
  - 1) tereny położone w liniach rozgraniczających dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD;
  - 2) tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolami ZP;
2. W granicach planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z funkcjonowaniem danego terenu w sposób nieutrudniający korzystanie z danej przestrzeni. W przypadku lokalizacji obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających dróg publicznych obowiązują przepisy odrębne.
3. Zakaz lokalizowania ogrodzeń w obrębie przestrzeni publicznych, przy czym nie uważa się za ogrodzenie elementów detalu urbanistycznego takich jak: pacholki, słupki, pojemniki na rośliny, a także elementów zagospodarowania parkingów czy systemów barierek i ogrodzeń poprawiających bezpieczeństwo wzdłuż ciągów komunikacyjnych.
4. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych obowiązują ustalenia § 8 ust.1.

**§12. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.**

**§13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.
2. Na terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, nie występują również naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych.

#### **§14. Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości**

1. Zasady podziału nieruchomości objętych miejscowym planem dla poszczególnych terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.
2. Na terenie objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.
3. Ustalone w planie zasady podziału terenu na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego. Dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych.

**§15. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

1. Ustalenie wysokości zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
2. Ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków i nośników reklamowych, nie dotyczą budowli;
3. Tereny, które po przeprowadzeniu badań geoinżynierskich wskażą na możliwość wystąpienia osuwania mas ziemnych, należy wyłączyć z zainwestowania.

#### **§16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

1. Zasady zaopatrzenia w wodę:
  - 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;

- 2) nowoprojektowane sieci zaleca się lokalizować w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) dopuszcza się stosowanie studni w miejscach gdzie nie ma technicznych możliwości podłączenia działki do sieci wodociągowej;
2. Zasady odprowadzenia ścieków :
  - 1) obowiązuje odprowadzenie ścieków do zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
  - 2) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych;
  - 3) dla całego obszaru objętego planem obowiązuje zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków, w tym także tymczasowych przydomowych oczyszczalni ścieków;
3. Zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - 1) z dachów budynków do gruntu w granicach własnej działki lub do kanalizacji deszczowej; odprowadzanie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dla terenów dróg utwardzonych - do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów przydrożnych, po uprzednim oczyszczeniu. Odprowadzanie ścieków deszczowych do odbiornika musi być zgodne z przepisami odrębnymi, należy zapewnić odbiór osadów z separatorów wraz z ich unieszkodliwieniem przez specjalistyczne jednostki, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora;
  - 4) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
  - 5) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,
4. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
  - 2) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania;
  - 3) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych nie wyznaczonych w planie, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej;
5. Zasady zaopatrzenia w energię ciepłą – rozwiązania indywidualne z zastosowaniem źródeł ciepła nieemisyjnych lub niskoemisyjnych, nieuciążliwych dla środowiska, wykorzystujących takie paliwa jak: gaz, olej opałowy, drewno, itp.
6. Zasady zaopatrzenia w gaz –z indywidualnych źródeł.
7. Uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych - w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną.
8. Gospodarowanie odpadami stałymi:
  - 1) na terenie należy wydzielić miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
  - 2) obowiązuje wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek;
  - 3) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach,
9. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:
  - 1) na całym terenie objętym planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się:
    - a) w liniach rozgraniczających dróg,
    - b) na terenach i obiektach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania;
  - 2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi).

#### §17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Na obszarze opracowania planu, system komunikacji tworzą tereny dróg wewnętrznych KDW i KDX. Drogi te są powiązane z publiczną drogą gminną KDD.
2. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się:
  - 1) lokalizację chodników;
  - 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 5) lokalizację miejsc postojowych;
  - 6) zieleń;
  - 7) małą architekturę;
3. Należy zapewnić miejsca postojowe w ilości min.:

- 1) 1 m.p./1 domek letniskowy;
- 2) 1m.p./50m<sup>2</sup> powierzchni usługowej w lokalu handlowym lecz nie mniej niż 2 m.p.;
- 3) 1m.p./4 miejsca konsumpcyjne w obiektach gastronomicznych;

**§18.** W związku z uchwaleniem niniejszego planu nalicza się jednorazową opłatę ustaloną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Stawki procentowe - dla poszczególnych terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

### **Rozdział III**

#### **Ustalenia szczegółowe**

**§19.** Dla terenu **1-U**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej typu: usługi z zakresu obsługi ruchu turystycznego, gastronomia, handel detaliczny;
  - 1) dopuszcza się lokalizację mieszkania dla właściciela prowadzącego działalność gospodarczą,
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) formy zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy:
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu,
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30%,
  - 4) intensywność zabudowy: min. 0, nie więcej niż 0,4;
  - 5) procent powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60%;
  - 6) liczba kondygnacji:
    - a) nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - 7) wysokość budynków:
    - a) nie więcej niż 10,0m od poziomu terenu do kalenicy;
  - 8) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 0,5m od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku;
  - 9) szerokość elewacji frontowej budynku: min. 6m,
  - 10) kolorystyka elewacji: obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust.1 uchwały;
  - 11) parametry dachu:
    - a) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
    - b) kąt nachylenia głównej połaci: 22-45<sup>0</sup>,
    - c) kolor dachu: obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 1 uchwały,
  - 12) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
  - 13) przekształcenia istniejącej zabudowy: nie dotyczy;
3. Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) powierzchnia nowoprojektowanej działki: min 700 m<sup>2</sup> ;
  - 2) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: min. 25 m;
  - 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
  - 5) zasady scalania i podziału: nie dotyczy.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 uchwały.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1)obowiązują ustalenia jak w § 9 uchwały.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1)obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały.
- 9.Zasady dotyczące systemów komunikacji:
  - 1) dojazd do terenów: z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych;
  - 2) należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §17 uchwały.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w §16 uchwały.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

12. Stawka procentowa: 30%.

**§20.** Dla terenu **2-ML, 3-ML, 4-ML, 5-ML** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy rekreacyjnej indywidualnej;

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) formy zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu,

3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 18%,

4) intensywność zabudowy: min. 0, nie więcej niż 0,18;

5) procent powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 70%;

6) liczba kondygnacji:

a) nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

7) wysokość budynków:

a) nie więcej niż 8,0m od poziomu terenu do kalenicy;

8) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 0,5m od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku;

9) szerokość elewacji frontowej budynku: min. 6m;

10) kolorystyka elewacji: obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust.1 uchwały;

11) parametry dachu:

a) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe,

b) kąt nachylenia głównej połaci: 22-45<sup>0</sup>,

c) kolor dachu: obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 1 uchwały,

12) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

13) przekształcenia istniejącej zabudowy: ;

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowoprojektowanej działki: min. 1000m<sup>2</sup>, w przypadku realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się działki o powierzchni min. 800m<sup>2</sup>, za zgodne z planem uznaje się istniejące podziały geodezyjne,

2) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: min. 14 m;

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

5) zasady scalania i podziału: nie dotyczy.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 uchwały.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązują ustalenia jak w § 9 uchwały.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji:

1) dojazd do terenów: z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych;

2) należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §17 uchwały.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w §16 uchwały.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

12. Stawka procentowa: 30%.



**§21.**Dla terenów **6-ZP**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej,
  - 1) na całych terenach dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku,
  - 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych,
  - 3) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków;
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) powierzchnia nowoprojektowanej działki: zakaz podziału;
  - 2) zasady scalania i podziału: nie dotyczy.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 uchwały.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1)obowiązują ustalenia jak w § 9 uchwały.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
8. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1)obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały.
- 9.Zasady dotyczące systemów komunikacji:
  - 1) dojazd do terenów: z terenów przyległych;
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w §16 uchwały.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - 1) nie ustala się;
12. Stawka procentowa: 1%.

**§22.** Dla terenów **7-ZP**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej,
  - 1) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa kąpieliska tj. wieża obserwacyjna dla ratownika, pomostów,
  - 2) zagospodarowanie terenu związane z rekreacją tj.: ścieżki piesze i rowerowe, mała architektura, zieleni urządzona, elementy architektury ogrodowej, place zabaw, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, boisko itp.
  - 3) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków;
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) powierzchnia nowoprojektowanej działki: zakaz podziału;
  - 2) zasady scalania i podziału: nie dotyczy.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 uchwały.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1)obowiązują ustalenia jak w § 9 uchwały.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
8. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały.
- 9.Zasady dotyczące systemów komunikacji:
  - 1) dojazd do terenów: z terenów przyległych;
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w §16 uchwały.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - 1) nie ustala się;
12. Stawka procentowa: 1%.

**§23.** Dla terenów **KDW**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 8m;
  - 2) wyposażenie: dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników;
  - 3) dostępność: bez ograniczeń.
3. Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują ustalenia zawarte w §8 uchwały.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) ustalenia jak w §9 uchwały.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
  - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
  - 5) zieleń: dopuszcza się, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9 ust.5 uchwały;
  - 6) pozostałe ustalenia jak w §11 uchwały.
8. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały.
9. Zasady dotyczące systemów komunikacji: nie dotyczy.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w §16 uchwały.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - 1) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 2) obowiązują ustalenia zawarte w §18 uchwały.
12. Stawka procentowa: 1%.

**§24.** Dla terenów **KDX**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ciągu pieszego jezdni.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
  - 2) wyposażenie: dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników;
  - 3) dostępność: bez ograniczeń.
3. Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują ustalenia zawarte w §8 uchwały.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) ustalenia jak w §9 uchwały.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
  - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
  - 5) zieleń: dopuszcza się, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9 ust.5 uchwały;
  - 6) pozostałe ustalenia jak w §11 uchwały.
8. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały.
9. Zasady dotyczące systemów komunikacji: nie dotyczy.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w §16 uchwały.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - 1) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych;

2) obowiązują ustalenia zawarte w §18 uchwały.

12. Stawka procentowa: 1%.

**§25.** Dla terenu **KDD**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej (droga dojazdowa).
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
  - 2) dopuszcza się urządzenie chodnika,
  - 3) dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej, miejsc postojowych na samochody osobowe,
3. Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału pod działki budowlane.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują ustalenia zawarte w §8 uchwały.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) ustalenia jak w §9 uchwały.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: dopuszcza się;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
  - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
  - 5) zieleń: dopuszcza się, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9 ust.5 uchwały;
  - 6) pozostałe ustalenia jak w §11 uchwały.
8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały.
9. Zasady dotyczące systemów komunikacji: nie dotyczy.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w §16 uchwały.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - 1) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 2) obowiązują ustalenia zawarte w §18 uchwały.
12. Stawka procentowa: 1%.

## **Rozdział VI**

### **Przepisy końcowe**

**§ 26.** Zobowiązuje się Wójta Gminy do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny jej zgodności z prawem;
- 2) publikacji uchwały na stronie internetowej gminy oraz umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Parchowie;
- 3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan i wydawania z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im rysów i wypisów na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 27.** Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 26 pkt.1,2, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

**Przewodniczący**  
**Rady Gminy Parchowo**

**Andrzej Strojek**

### Uzasadnienie

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Sporządził  
Z. Wałdowski