UCHWAŁA NR 26/III/98
RADY GMINY W PRZECHLEWIE
z dnia 17 grudnia 1998 r.

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy letniskowej i usług turystycznych w Przechlewie w obszarze obejmującym działki : 493/47, 493/46, 493/37, 493/38 – gmina Przechlewo, woj. Słupskie

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (tj. Dz. U. Nr 13/96 poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz art. 8 ust. 1 i 3, art.. 26 i 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89 poz. 415 z późniejszymi zmianami)

Rada Gminy
uchwala co następuje:

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy letniskowej i usług turystycznych w Przechlewie woj. Słupskie w obszarze obejmującym działki nr : 493/47, 493/46, 493/37, 493/38 , zgodnie z treścią planszy podstawowej i ustaleń planu.

§ 2

Ustalenia planu.
Ust. 1. Ustalenia ogólne :

1) a. Ustalenia dotyczą obszaru objętego planem.
   b. W uzgodnieniu z właścicielem gruntów objętych planem ustalono, że do chwili wejścia w życie uchwały zatwierdzającej plan, tereny w granicach planu będą użytkowane w sposób dotychczasowy.
   c. W uzgodnieniu z Zarządem Gminy Przechlewo ustalono : 0% stawkę służącą naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. Nr 89 z dnia 25 sierpnia 1994 r. z późniejszymi zmianami).

2) Granice planu określono na rysunku planu w skali 1:1000 – plansza podstawowa.

3) Integralną częścią ustaleń jest rysunek planu – plansza podstawowa.

4) Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym uchwałą.

Ust. 2. Ustalenia zasad ogólnych zapisu rysunku planu.

1) Granice planu oznaczono na rysunku planu linią ciągłą gr. 1,0 mm.

2) Rysunek planu – plansza podstawowa określa strukturę funkcjonalno – przestrzenną terenu ustalając:

Granice terenów o różnych funkcjach lub różnym sposobie zagospodarowania liniami rozgraniczającymi o grubości 0,5 mm, obowiązujące linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy podział terenu na działki – liniami o grub. 0,25 mm ideogram zaopatrzenia działek letniskowych w wodę, ideogram kanalizacji sanitarnej, granicę strefy 100,0 m. – od granicy jeziora Końskie.

Ust. 3. Ustalenia zasad ogólnych kształtowania krajobrazu i ochrony środowiska.

1) Przyjęto w planie niżej podane nazewnictwo :
   a. obowiązująca linia zabudowy: linia wyznaczona w terenie na podstawie rysunku planu,
   b. zabudowa jednorodna: zabudowa wolnostojąca (lub bliźniacza) podobne materiały wykończeniowe: elewacji, pokrycia dachowe, elementów małej architektury i elementów zewnętrznych,
   c. jednostka: obszar o określonej w planie funkcji, lub sposobie zagospodarowania, ograniczony liniami gr. 0,5 mm.

2) Obowiązującą zasadą w kształtowaniu krajobrazu jest konieczność harmonijnego wpisania projektowanych obiektów w krajobraz istniejący. Ustala się zasady projektowania i realizacji budowli :

a. należy projektować budynki o wysokości do 1,5 kondygnacji z dachami dwu-lub wielo-spadowymi o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni,
b. architektura budynków winna nawiązywać do tradycyjnych form architektury regionalnej,
c. należy projektować architekturę jednorodną w ramach jednostki,
d. materiałem stosowanym do pokrycia jest dachówka ceramiczna lub materiał podobny, gont, trzcina, blacha dachówkowa – materiał jednakowy lub podobny – w ramach jednostki,
e. nie należy projektować dachów asymetrycznych – o niejednakowym nachyleniu połaci dachowych względem siebie (głównie ze względów zdrowotnych – szkodliwe promieniowanie geopatyczne oraz ze względów estetycznych),
f. wysokość poziomów parterów – nie wyżej niż 0,3 – 0,5 m nad poziomem terenu – mierzona w obowiązującej linii zabudowy,
g. powierzchnia terenu dla wypoczynku i rekreacji nie może być mniejsza niż 25 % powierzchni działki,
h. ogrodzenia : należy projektować ogrodzenia o wys. max. 1,2 m. Wskazane jest wykorzystanie drewna lub żywopłotów,
i. przed uzyskaniem przez Inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych celem ustalenia warunków realizacji planowanej funkcji (na jego koszt i ryzyko), w trybie Prawa geologicznego i górniczego,
j. na terenie objętym planem należy wykonywać roboty ziemne oraz niwelacje terenu tylko w zakresie niezbędnym do prawidłowego wyprofilowania dróg oraz posadowienia budynków,
k. ochrona przed hałasem : obszar objęty planem kwalifikuje się w całości do obszarów rekreacyjno – sportowych o równoważnym poziomie hałasu : od godz. 6 do 22 = 45 dB , od godz. 22 do 6 = 40 dB

- w projekcie planu przyjęto niżej podane wskaźniki chłonności terenu :
  dla jednostki 1 UT – 58 osób/ha
  dla jednostki 2 UT – 58 osób/ha
  dla jednostki 3 UT – 89 osób/ha
  dla jednostki 4 UT – 65 osób/ha
  dla jednostki 5 UT – 57 osób/ha
  dla jednostki 6 UT – 80 osób/ha
  dla jednostki 7 UT – 23 osoby/ha
- ochrona krajobrazu : ustalono w planie zasady projektowania i realizacji obiektów budowlanych .

W krajobrazie powinny zaistnieć obiekty nawiązujące swą architekturą do wzorów architektury regionalnej. Należy zachować istniejącą zieleń wysoką. W przypadku dodatkowych nasadzeń drzew i krzewów (nie dotyczy drzew owocowych), wprowadzenie gatunków obcych dla obszaru chronionego krajobrazu należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

Ust. 4. Ustalenia zasad zagospodarowania terenów publicznych.

1) Terenami publicznymi na terenie objętym planem KD1 i ciąg pieszo-jezdny KD2.

2) Określa się niżej podane zasady zagospodarowania terenów publicznych:
   - projekt budowlany urządzenia drogi zostanie opracowany po podjęciu uchwały przez Zarząd Gminy Przechlewo, która określi program inwestycji oraz zasady organizacyjne i ekonomiczne zagospodarowania i użytkowania terenu.

Ust. 5. Ustalenia dotyczące zasad podziału terenu na działki budowlane.

Rysunek planu zawiera podział poszczególnych jednostek na działki letniskowe. Dopuszcza się przesunięcie linii podziału terenu na działki letniskowe w granicach 1,0 m w celu dostosowania do potrzeb terenowych. Dopuszcza się łączenie działek.

Ust. 6. Ustalenia w zakresie komunikacji.

1) Tereny objęte planem obsługują : droga projektowana KD1 o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m nawierzchnia utwardzona – 5,0 m, chodnik obustronnie – szer. 1,5 m , ciąg pieszo-jezdny KD2 o szer. W liniach rozgraniczających 4,0 m nawierzchnia utwardzona – 4,0 m. Projektuje się również chodniki o szer.1,5 m – wzdłuż istniejących dróg publicznych przylegających do terenu objętego planem. Nawierzchnie dróg i chodników u stabilizowane – przypuszczalne. W rejonie lokalizacji projektowanych działek nie istnieje kanalizacja deszczowa, odprowadzenie wód opadowych z chodników, jezdni i placów utwardzonych – powierzchniowo w grunt.

2) Projektowane drogi KD1 i KD2 oraz chodniki projektowane wzdłuż dróg istniejących – przylegających od strony południowej i zachodniej do terenu objętego planem, po zatwierdzeniu planu będą przekazane na własność gminie Przechlewo.

3) W planie nie projektuje się wydzielonych, ogólnodostępnych miejsc postojowych. Miejsca postojowe należy projektować na etapie projektu budowlanego na działkach letniskowych.

Ust. 7. Ustalenia w zakresie uzbrojenia.

1) Zaopatrzenie w wodę.
Projektuje się wyposażenia budynków w instalacje wody użytkowej. Należy zaprojektować wodociąg – od istniejącego ujęcia wody na terenie Ośrodka Sportu i Rekreacji w Przechlewie, zgodnie z warunkami określonymi przez właściciela wodociągu lub w przypadku stwierdzenia przeszkód z wodociągu wiejskiego w Przechlewie.

Zgodnie z pismem Geologa Wojewódzkiego nr OS-II-7322-1- 86/98 z dnia 13.09.1998 r., użytkownik studni nr 2/94 zlokalizowanej na terenie Ośrodka Sportu i Rekreacji w Przechlewie winien uzyskać stosowną zmianę pozwolenia wodnoprawnego. W projekcie sieci wodociągowej należy przewidzieć hydranty p. poż. Naziemne o wydajności min. 151/sek. Przyłącza do budynków należy projektować z rur o średnicy 40 mm. Rury należy układać na głębokość 1,6 m poniżej poziomu terenu – po jego ostatecznym zagospodarowaniu. Bilans zapotrzebowania wody wynosi : średniodobowe – 33,0m^3 /dobę. W obliczeniach przyjęto 1501/dobę/osobę.

2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych : ścieki sanitarne bytowo – gospodarcze z budynków letniskowych oraz obiektów usługowych odprowadzane będą do przepompowni ścieków zlokalizowanej na terenie Ośrodka Sportu i Rekreacji w Przechlewie systemem kanalizacji sanitarnej projektowanej w ciągach komunikacyjnych KD1 i KD2 Planowana ilość ścieków – w okresie pełnej obsady – 33,0 m ^{3} /dobę. Przyłącza kanalizacyjne należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez odbiorcę ścieków oraz aktualnie obowiązującymi normami.

3) Usuwanie odpadów stałych : odpady stałe gromadzone będą w pojemnikach lub kontenerach (lokalizacja pojemników i kontenerów na odpadki będzie wynikała z projektu budowlanego – projektu zagospodarowania działek) i wywożone w sposób zorganizowany na wysypisko odpadów stałych wskazane przez Wójta gminy Przechlewo. Zleca się segregację odpadów.

4) -Zaopatrzenie w ciepło : należy projektować systemy ogrzewania wykorzystujące tzw. paliwa ekologiczne (gaz, olej opałowy, pompy cieplne) lub energię elektryczną. Dopuszcza się wykorzystanie do ogrzania budynku – kominka z wkładem kominkowym, po zabezpieczeniu komina przed wylotem iskier.

5) Elektroenergetyka. Projektowane działki zasilane będą linią kablową niskiego napięcia z istniejącej trafostacji zlokalizowanej na terenie O. S.i R. w Przechlewie. Należy wykonać projekt linii kablowej zasilającej projektowane działki, zgodnie z warunkami określonymi przez Rejon Energetyczny Człuchów.

6) Koszty uzbrojenia terenu objętego planem w zakresie : wodociąg, kanalizacja, energia elektryczna – poniosą właściciele działek letniskowych.

Ust. 8 Ustalenia w zakresie obrony cywilnej.
W projektach sieci wod. - kan. I energetycznej należy uwzględnić wymogi obrony cywilnej. Projekty należy uzgodnić z Wojewódzkim Inspektorem Obrony Cywilnej w Słupsku.

Ust. 9 Ustalenia realizacyjne szczegółowe.

Lp.	Oznaczenie	Ustalenia szczegółowe
1.	**1UT – 7UT**	Tereny proj. Zabudowy letniskowej . Możliwość lokalizacji usług turystycznych, handlu, gastronomii itp. tylko na działkach przylegających do drogi gminnej biegnącej wzdłuż granicy Ośrodka Sportu i Rekreacii w jednostkach 1,2 UT-na planszy podstawowej – 5 działek. Dopuszcza się łączenie działek. Miejsce postojowe dla samochodów osobowych należy projektować w granicach działki, na etapie projektu technicznego. Uciążliwość projektowanych usług winna zamykać się w granicach działki.
2.	**8 UT**	Teren przewidziany na powiększenie działek nr 493/37, 493/38 lub do zalesienia.
3.	**KD1**	Droga obsługująca projektowane działki. Szerokość w liniach rozgr. 8,0m – jezdnia szer. 5,0m, chodnik obustronnie -1,5m. Nawierzchnia utwardzona przepuszczalna. Odprowadzenie wód opadowych-powierzchniowo.
4.	**KD2**	Ciąg pieszo-jezdny dojazd do jednostki 7 UT – szer. W liniach rozgraniczających 4,0 Nawierzchnia utwardzona przepuszczalna. odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo.

§ 3

Tracą moc, w granicach niniejszego planu :

1. Plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Przechlewo zatwierdzony uchwałą Nr 122/XXI/92 Rady Gminy z dnia 24.04.92 r. ogłoszonej w Dz. Urz. Województwa Słupskiego z dnia 15 lipca 1992 r. Nr 12 poz. 78.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu działek letniskowych w Przechlewie zatwierdzony uchwałą Nr 13/II/94 Rady Gminy w Przechlewie z dnia 20.09.1994 r. ogłoszonej w Dz. Urz. Województwa Słupskiego z dnia 16 grudnia Nr 42, poz. 228.

§ 4

Integralną częścią planu jest plansza podstawowa stanowiąca załącznik do uchwały Rady Gminy Przechlewo i obowiązująca w zakresie określonym uchwałą.

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Przechlewo.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym.

Przewodniczący
Rady Gminy
Antoni Winkowski

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR 26/III/98

RADY GMINY w PRZECHLEWIE z dnia 17 grudnia 1998r.

UZGODNIENIA:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY LETNISKOWEJ I USŁUG TURYSTYCZNYCH w PRZECHLEWIE

PLANSZA PODSTAWOWA



LEGENDA

- GRANICA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE - TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROW.
- LINIE PODZIAŁU TERENÓW NA DZIAŁKI
- LINIE MOŻLIWYCH PODZIAŁÓW DODATKOWYCH
- UT ZABUDOWA LETNISKOWA, USŁUGI TURYSTYCZNE
- KD KOMUNIKACJA - DROGA PUBLICZNA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY 100m OD BRZEGU JEZ. KOŃSKIE
- W WODOCIĄG - ideogram
- ks KANALIZACJA SANITARNA - ideogram
- Ls LAS

podziałka : 0 20 40 60 m

OPRACOWAŁ:

Człuchów

Projektant miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
mgr inż. architekt Lesław Gajda
Upr. nr 1197/91

Nie wyklucza się istnienia w terenie również urządzeń podziemnych, dla których brak było informacji branżowych i nie zostały one naniesione na mapę (wentylatory gazowe, studzienki telefoniczne, czujniki podziemnej ciągnięte elektr. czuj.

MAPA SYTUACYJNO–WYSOKOSCIOWA

Niniejszą mapę sporządził w 1997r.
"GEOPOL" Usługi Geod.–Kart.
w Człuchowie

Przechlewo woj.słupskie

Mapa niniejsza może służyć do celów projektowych

GN.I.3971/2000/97

Istniejące przewody podziemne i napowietrzne: kanalizacyjne, wodociągowe, gazowe, cieplne, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne oraz obiekty na niniejszej mapie nie pokrywają się z podstawowym pomiarem w terenie ze względu na skalę opracowania oraz dokładność pomiaru.