ZARZĄD GMINY W RZECZENICY

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ,
USŁUGOWO - PRODUKCYJNĄ
I USŁUGI KOMUNIKACJI CZĘŚCI DZIAŁKI NR 56
WE WSI GWIEŹDZIN GM. RZECZENICA

Tekst planu

Publikacja w Dzienniku Urzędowym
Województwa Pomorskiego Nr 8
poz. 122, z dnia 4 lutego 2002

PROJEKTANT:

mgr inż. Marzena OSUCH

mgr inż. Marzena Osuch
uprawniona przez Min. GP i B
w zakresie projektowania
w planowaniu przestrzennym
nr ewid. 1287/92

Pracownia Projektowa Osuch • *Marzena i Gustaw Osuch*
89-600 CHOJNICE ul. 3-go Maja 2/1 • NIP 555-117-38-74 • tel./fax(0-52)3967142 • Rzeczenica, listopad 2001 r.

Uchwała Nr XXVII/196/01
Rady Gminy Rzeczenica
z dnia 28 listopada 2001 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługowo - produkcyjną i usługi komunikacji części działki nr 56 we wsi Gwieździn gm. Rzeczenica.

Na podstawie art. 26 i art. 18 ust. 3 w związku z art. 7-12, art. 18-25, art. 27-29 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, zm.: z 1999 r. Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz.1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 14, poz. 124) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622; z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 775; z 1998 r. Nr 155, poz. 1014, Nr 162, poz. 1126), na wniosek Zarządu Gminy,

Rada Gminy
uchwala:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługowo - produkcyjną i usługi komunikacji części działki nr 56 we wsi Gwieździn gm. Rzeczenica.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 2. Plan obejmuje południowo - zachodnią część działki nr 56 położonej we wsi Gwieździn gm. Rzeczenica, na północny zachód od zwartej zabudowy wsi, po północno - wschodniej stronie drogi krajowej nr 25.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu literami **MN**;
2) tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu literami **UP**;
3) teren usług komunikacji, oznaczony na rysunku planu literami **KS**;
4) teren urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczony na rysunku planu literami **NO**;
5) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu literami **ZP**;
6) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu literami **KX**;
7) teren ciągu pieszo - jezdnego, oznaczony na rysunku planu literami **KY**;
8) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu literami **KD**;
9) teren drogi krajowej klasy „G", oznaczony na rysunku planu literami **KG**.

§ 4. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:
1) granica uchwalenia planu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określone;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy określające minimalną odległość projektowanych obiektów od linii rozgraniczających dróg, ciągów pieszego i pieszo - jezdnego oraz lasu.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu określone w Rozdziałach 2 i 3 uchwały;
2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy;
3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
4) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu oraz liter określających rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla terenów objętych planem

§ 6. **1.** Obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Nr 9 „Okolice Jezior Krępsko i Szczytno" - przy realizacji inwestycji należy zwrócić szczególną uwagę na wymóg dotyczący rozwiązania prawidłowej gospodarki wodno - ściekowej.

2. Z uwagi na położenie terenów w strefie ochrony archeologiczno - konserwatorskiej, ustala się konieczność przeprowadzania nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi w zakresie określonym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w wydanym zezwoleniu.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy wykreślono na rysunku planu.

4. Zaopatrzenie w wodę z rozbudowanej wiejskiej sieci wodociągowej.

5. Odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki.

6. Wody opadowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów manewrowych i parkingów przed odprowadzeniem do gruntu winny być podczyszczane przed odprowadzeniem do odbiornika w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

7. Działalność usługowa i produkcyjna musi spełniać wymóg zastosowania takiej technologii, aby uciążliwość tej działalności nie wykraczała poza granice własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.W/w działalność nie może powodować uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej na działce własnej inwestora. Obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

8. Ustala się wymagania w zakresie obrony cywilnej:
1) w przypadku wznoszenia obiektów na terenach **3 KS, 4 UP i 5 UP**, wprowadza się obowiązek zaplanowania dróg ewakuacji na wypadek klęsk żywiołowych, katastrof lub wojny;
2) trzeba zapewnić ludności źródła nieskażonej wody pitnej oraz jej zapasy w ilościach co najmniej minimalnych;
3) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością szybkiego przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej.

9. Dopuszcza się realizację ogrodzeń o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem.

10. Formę budynków należy kształtować z uwzględnieniem następujących zasad:
    1) wysokość budynków z wyjątkiem gospodarczych do II kondygnacji (max. 12,0 m);
    2) wysokość poziomu posadowienia parterów budynków max. 1,0 m powyżej średniego poziomu pierwotnej powierzchni terenu;
    3) budynki gospodarcze parterowe - dopuszcza się poddasze użytkowe;
    4) dachy wysokie o maksymalnym nachyleniu połaci 50° kryte gontem, dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycia - w kolorach naturalnej cegły, brązowym lub grafitowym - zakaz stosowania kolorów jaskrawo czerwonych; w uzasadnionych przypadkach, na dużych obiektach usługowych lub produkcyjnych, dopuszcza się możliwość stosowania dachów płaskich.
    5) wysokość poziomu posadowienia parterów budynków max. 1,0 m powyżej średniego poziomu pierwotnej powierzchni terenu;
    6) wszystkie obiekty w obrębie jednej działki oraz w granicach terenu muszą stanowić zwarty układ funkcjonalno - przestrzenny.

11. Na każdej działce lub terenie stanowiącym własność jednego inwestora należy:
    1) przewidzieć co najmniej 1 miejsce postojowe dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce postojowe dla samochodów użytkowników przebywających okresowo, a w przypadku działalności usługowej lub produkcyjnej, w ilości niezbędnej dla profilu prowadzonej działalności, w tym dla usługobiorców;
    2) wyznaczyć miejsce do czasowego gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich łatwego wywozu na teren przeznaczony do ich gromadzenia lub utylizacji wskazany przez władze administracyjne gminy - gospodarka odpadami musi być zgodna z obowiązującymi przepisami.

12. Przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest w zależności od potrzeb, uściślenie warunków geologicznych podłoża.

13. Istniejąca zieleń wysoka podlega ochronie.

14. Grunty położone w granicach uchwalenia planu przeznacza się na cele nierolnicze.

15. Odprowadzenie ścieków do rozbudowanej gminnej sieci kanalizacyjnej, poprzez przepompownię zlokalizowaną na terenie **6 NO** lub inną zlokalizowana poza granicami uchwalenia planu.

16. Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie liniami elektroenergetycznymi niskiego napięcia z projektowanej stacji transformatorowej słupowej zlokalizowanej w granicach uchwalenia planu - dla zasilania stacji należy wybudować odcinek linii średniego napięcia jako odgałęzienie od linii głównej nr 209 relacji PGZ Gwieździn - Rzeczenica tartak.

17. Należy przewidzieć ogrzewanie budynków niskoemisyjnymi źródłami ciepła - nieuciążliwymi dla środowiska (np.: elektryczne, olejowe lub gazowe).

Rozdział 3

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 7. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MN i 2 MN**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
   1) zabudowę mieszkaniową wolno stojącą na wydzielonych działkach;
   2) lokalizację budynków gospodarczych (względnie garaży) wolno stojących, których architektura musi być dostosowana do architektury budynków mieszkalnych;
   3) wydzielenie w budynkach mieszkalnych pomieszczeń handlowych lub o innym profilu usług nieuciążliwych, z działalnością usługową prowadzoną jedynie wewnątrz pomieszczeń usługowych.

3. Na terenach, określonych w ust. 1, nakazuje się pozostawić co najmniej 70% powierzchni działki biologicznie czynnej - niezabudowanej i nieutwardzonej.

§ 8. 1. Wyznacza się teren usług komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 KS** .

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się:
   1) realizację stacji paliw lub innych obiektów związanych z komunikacją samochodową i zapleczem technicznym motoryzacji, w których będzie prowadzona działalność spełniająca wymóg określony w **§ 6 ust. 7**;
   2) lokalizowanie obiektów usługowych (handlowych, gastronomicznych itp.) wyłącznie jako towarzyszących i uzupełniających podstawowe przeznaczenie terenu;
   3) realizację parkingu dla samochodów osobowych i ciężarowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:
   1) wprowadza się zakaz podziału na działki - wielkość terenu zostanie określona po ustaleniu rzeczywistych potrzeb inwestora, lecz nie może być mniejsza niż 1,0 ha;
   2) nakazuje się pozostawić co najmniej 30% powierzchni działki biologicznie czynnej niezabudowanej i nieutwardzonej;
   3) odległość planowanej zabudowy powinna być ustalona w oparciu o ocenę prognozowanego poziomu natężenia hałasu przez ruch pojazdów poruszających się po drodze krajowej, nie mniej jednak niż 26,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 25;
   4) zabrania się lokalizowania urządzeń reklamowych w odległości mniejszej niż 26 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 25;
   5) ustala się obsługę komunikacyjną wyłącznie z drogi dojazdowej **11 KD**, przy czym pierwszy od strony drogi krajowej nr 25 zjazd należy zlokalizować nie bliżej niż 40 m od krawędzi jezdni drogi krajowej.

4. Zobowiązuje się inwestora, realizującego stację paliw na terenie określonym w ust. 1, do:
   1) wykonania urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi w przypadku zamierzeń lokalizowania obiektów w strefie uciążliwości drogi krajowej nr 25;
   2) zastosowania środków technicznych ograniczających negatywny wpływ stacji paliw na środowisko naturalne;
   3) realizacji nawierzchni ulic, parkingów i placów gospodarczych w technologii uniemożliwiającej infiltrację zanieczyszczeń do wód wgłębnych;

4) zabezpieczenia gleby przed zanieczyszczeniem;
5) przebudowy tymczasowego skrzyżowania drogi krajowej nr 25 z drogą dojazdową **11 KD** w przypadku wzrostu natężenia ruchu na drodze krajowej nr 25 do poziomu powyżej 4000 pojazdów/dobę lub w przypadku stwierdzenia przez zarządcę drogi krajowej nr 25 zagrożenia bezpieczeństwa ruchu związanego z częstym użytkowaniem skrzyżowania, polegającej na wykonaniu dodatkowych pasów ruchów dla pojazdów skręcających z drogi głównej w prawo i lewo - na wezwanie zarządcy drogi krajowej;
6) likwidacji na jego koszt tymczasowego skrzyżowania, po zmianie lokalizacji skrzyżowania na docelowe w odległości około 150 m w kierunku Gwieździna, w miarę przekształceń przestrzennych terenów przylegających do granic uchwalenia planu.

§ 9. **1.** Wyznacza się tereny usługowo - produkcyjne, oznaczone na rysunku planu symbolami **4 UP i 5 UP**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
1) realizację obiektów usługowych (w tym handlowych) i produkcyjnych wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
2) zakłady drobnej wytwórczości;
3) zabudowę mieszkaniową jako uzupełniającą - przeznaczoną wyłącznie dla zaspokojenia potrzeb własnych inwestora;
4) wszelką działalność usługową (w tym handlową) i produkcyjną spełniającą wymóg określony **§ 6 ust. 7**;
5) wtórny podział terenu na działki o wielkości zależnej od potrzeb inwestorów o powierzchni min. 2000 m^2 z zapewnieniem bezpośredniego dojazdu od wyznaczonych na rysunku planu ulic dojazdowych;
6) realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, nakazuje się pozostawić co najmniej 30% powierzchni działki biologicznie czynnej- niezabudowanej i nieutwardzonej, przeznaczonej pod zieleń dekoracyjno - izolacyjną.

§ 10. **1.** Wyznacza się teren urządzeń odprowadzenia ścieków - przepompowni ścieków, przeznaczony dla realizacji celów publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem 6 **NO**.

2. W przypadku wyznaczenia zamiennej lokalizacji przepompowni dopuszcza się włączenie terenu, określonego w ust. 1, w granice terenu **1 MN**.

§ 11. **1.** Wyznacza się teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **7 ZP**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
1) wprowadzenie zieleni izolacyjnej obejmującej w szczególności rodzime gatunki - zgodne z występującymi w okolicach obszaru siedliskami;
2) realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej;
3) podział na działki geodezyjne w celu włączenia ich w granice przylegających działek wydzielonych z terenów **2 MN** lub **5 UP**.

§ 12. **1.** Wyznacza się tereny komunikacji:
1) ciągu pieszego szerokości 3,0 m, oznaczonego na rysunku planu symbolem 8 **KX**;
2) ciągu pieszo - jezdnego szerokości 5,0 m, oznaczonego na rysunku planu symbolem **9 KY**;
3) dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **10 KD** i **11 KD**;

4) pasa szerokości 10,0 m, przeznaczonego na poszerzenie przylegającej drogi krajowej nr 25 klasy „G", oznaczonego na rysunku planu symbolem **12 KG**.

2. Ustala się linie rozgraniczające dróg dojazdowych, o których mowa w ust. 1 pkt 3:
   1) **10 KD** - w pasie o szerokości 10,0 m (jezdnia szerokości min. 5,0 m oraz co najmniej jednostronny chodnik szerokości min. 2,0 m);
   2) **11 KD** - w pasie o szerokości 15,0 m (jezdnia szerokości min. 5,0 m oraz co najmniej jednostronny chodnik szerokości min. 2,0 m).

3. Skrzyżowanie drogi krajowej nr 25 z drogą dojazdową **11 KD** ustala się jako tymczasowe i może ono funkcjonować jako proste obsługujące wszystkie relacje do czasu, gdy natężenie ruchu na drodze krajowej nr 25 wzrośnie do poziomu 4000 pojazdów/godzinę. W przypadku większego wzrostu natężenia ruchu wprowadza się nakaz przebudowy skrzyżowania tymczasowego, a docelowo jego likwidację zgodnie z **§ 8 ust. 4 pkt 5 i pkt 6.**

4. Ustala się tereny, określone w ust.1, jako przeznaczone dla realizacji celów publicznych - stan prawny dróg wydzielonych zgodnie z planem powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych.

5. Na terenach, określonych w ust. 1 pkt pkt 1, 2 i 3, dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 4,wprowadza się zakaz lokalizowania wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej bez zgody zarządcy drogi krajowej nr 25.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 12. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczenica uchwalonego uchwałą Nr 51/85 Gminnej Rady Narodowej w Rzeczenicy z dnia 12 grudnia 1985 r. (Dz. Urz. Woj. Słupskiego Nr 2 z dnia 21.03.1986 r. z późn. zm.), w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 13. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

RADA GMINY
RZECZENICA

Przewodniczący Rady Gminy

Adam Przygodzki