Uchwała Nr XXXIII/224/02
Rady Gminy Rzeczenica
z dnia 28 czerwca 2002 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługowo - produkcyjną działki nr 425/6 przy ulicy Leśnej we wsi Rzeczenica.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.),

Rada Gminy
uchwala:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługowo - produkcyjną działki nr 425/6 przy ulicy Leśnej we wsi Rzeczenica, zwany dalej planem.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 2. Plan obejmuje działkę nr 425/6 położoną w południowo - wschodniej części wsi Rzeczenica, po południowo - wschodniej stronie ulicy Leśnej.

§3. Przedmiotem ustaleń planu są:
1) teren zabudowy mieszkaniowej i usługowo - produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu literami **M, UP**;
2) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu literami **KL**.

§ 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) nieprzekraczalna linia zabudowy określająca minimalną odległość projektowanych obiektów od linii rozgraniczających przylegających dróg.

§ 5. Ilekroć w 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 literami określającymi rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu.

Rozdział 2

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej i usługowo - produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu literami **M, UP**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się w zależności od potrzeb:
   1) rozbudowę, przebudowę, modernizację, remonty lub zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku na zgodny z przeznaczeniem terenu z możliwością wprowadzenia do niego funkcji mieszkaniowej (w tym pensjonatowej);
   2) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej (w tym pensjonatowej), usługowej (w tym handlowej, gastronomicznej itp.) lub produkcyjnej (w tym rzemieślniczej) wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wykreślonej na rysunku planu;
   3) lokalizację budynków gospodarczych (względnie garaży) wolno stojących lub dobudowanych do innych budynków - tworzących z nimi jednolite bryły architektoniczne, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wykreślonej na rysunku planu;
   4) łączenie funkcji mieszkaniowej (w tym pensjonatowej) i usługowej (w tym handlowej gastronomicznej itp.) w jednym obiekcie;
   5) działalność usługową (w tym handlową, gastronomiczną itp.) i produkcyjną (w tym rzemieślniczą) spełniającą wymóg określony w **ust. 3** lub realizację na prawie całym terenie wyłącznie funkcji mieszkaniowej (ewentualnie pensjonatowej) z uwzględnieniem nakazu wymienionego w **ust. 4 pkt 1**;
   6) wydzielenie w zachodniej części terenu wyłącznie jednej działki o powierzchni min. 2000 m^2 pod zabudowę mieszkaniową, przylegającą frontem do ulicy Leśnej.

3. Działalność usługowa (w tym handlowa, gastronomiczna itp.) i produkcyjna (w tym rzemieślnicza) prowadzona na terenie, o którym mowa w ust. 1, musi spełniać wymóg zastosowania takiej technologii, aby uciążliwość tej działalności nie wykraczała poza granice zewnętrzne terenu. W/w działalność nie może powodować uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej na działce własnej inwestora - pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

4. Na terenie, o którym mowa w ust.1, nakazuje się:
   1) przeznaczyć min. 280 m^2 powierzchni użytkowej budynków oraz min. 1600 m^2 powierzchni terenu na komercyjną działalność usługową (w tym handlową, gastronomiczną itp.) i produkcyjną (w tym rzemieślniczą);
   2) uściślić warunki geologiczne podłoża przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę;
   3) uwzględnić przy realizacji zabudowy oraz planowaniu nasadzeń istniejące i projektowane przebiegi sieci uzbrojenia terenu;
   4) przewidzieć co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce postojowe dla samochodów użytkowników przebywających okresowo oraz dodatkowo w ilości niezbędnej dla danego profilu usługi lub produkcji;
   5) wyznaczyć miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z możliwością ich łatwego wywozu na teren przeznaczony do ich gromadzenia lub utylizacji - gospodarka odpadami musi być zgodna z obowiązującymi przepisami;
   6) odprowadzać wody opadowe z połaci dachowych bezpośrednio do odbiornika lub do gruntu w granicach działki;

7) podczyszczać wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;
8) pozostawić co najmniej 40% powierzchni terenu ekologicznie czynnej - niezabudowanej i nieutwardzonej;
9) objąć ochroną istniejącą wartościową zieleń wysoką;
10) wprowadzić pas izolacyjny drzew i krzewów wokół granic terenu oraz zastosować zieleń izolacyjną i ozdobną wokół obiektów.

5. Formę budynków należy kształtować z uwzględnieniem następujących zasad:
1) wysokość budynków - max. II kondygnacje + poddasze użytkowe lub max. 12,0 m dla dużego obiektu z dachem płaskim;
2) wysokość poziomu posadowienia parterów max. 1,0 m powyżej średniego poziomu pierwotnej powierzchni terenu;
3) budynki gospodarcze parterowe - dopuszcza się poddasze użytkowe;
4) dachy dwuspadowe o maksymalnym nachyleniu połaci 50° lub wielospadowe o nachyleniu połaci j.w. - w uzasadnionych przypadkach, na dużych obiektach usługowych lub produkcyjnych, dopuszcza się możliwość stosowania dachów płaskich;
5) zaleca się stosowanie tradycyjnych miejscowych materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz istniejących regionalnych i miejscowych wzorów stylistycznych (w szczególności w zakresie detalu architektonicznego).

§ 7. 1. Wyznacza się teren komunikacji o zmiennej szerokości zgodnej z rysunkiem planu, oznaczony na nim literami **KL**, przeznaczony docelowo dla realizacji celów publicznych - na poszerzenie przylegającej drogi lokalnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8. Grunty rolne objęte granicą uchwalenia planu przeznacza się na cele nierolnicze.

Rozdział 3
Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej.

2. Odprowadzenie ścieków do wiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej

3. Pobór energii elektrycznej z istniejącej sieci elektroenergetycznej n.n. na warunkach przyłączenia do sieci określonych przez gestora sieci - dla zasilania w energię elektryczną projektowanych obiektów inwestor musi wystąpić z wnioskiem do gestora sieci o podanie warunków przyłączenia. Urządzenia oświetleniowe należy projektować i wykonać z uwzględnieniem przystosowania do zaciemniania i wygaszania.

4. W projektowanych i modernizowanych obiektach należy przewidzieć ekologiczne ogrzewanie budynków - nieuciążliwe dla środowiska (np.: elektryczne, olejowe lub gazowe).

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 10. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Rzeczenica, uchwalonego uchwałą Nr 90/88 Rady Narodowej w Rzeczenicy z dnia 28 stycznia 1988 roku (Dz. Urz. Woj. Słupskiego Nr 5 z dnia 28 czerwca 1989 roku z późn. zm.), w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 11. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15 %.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

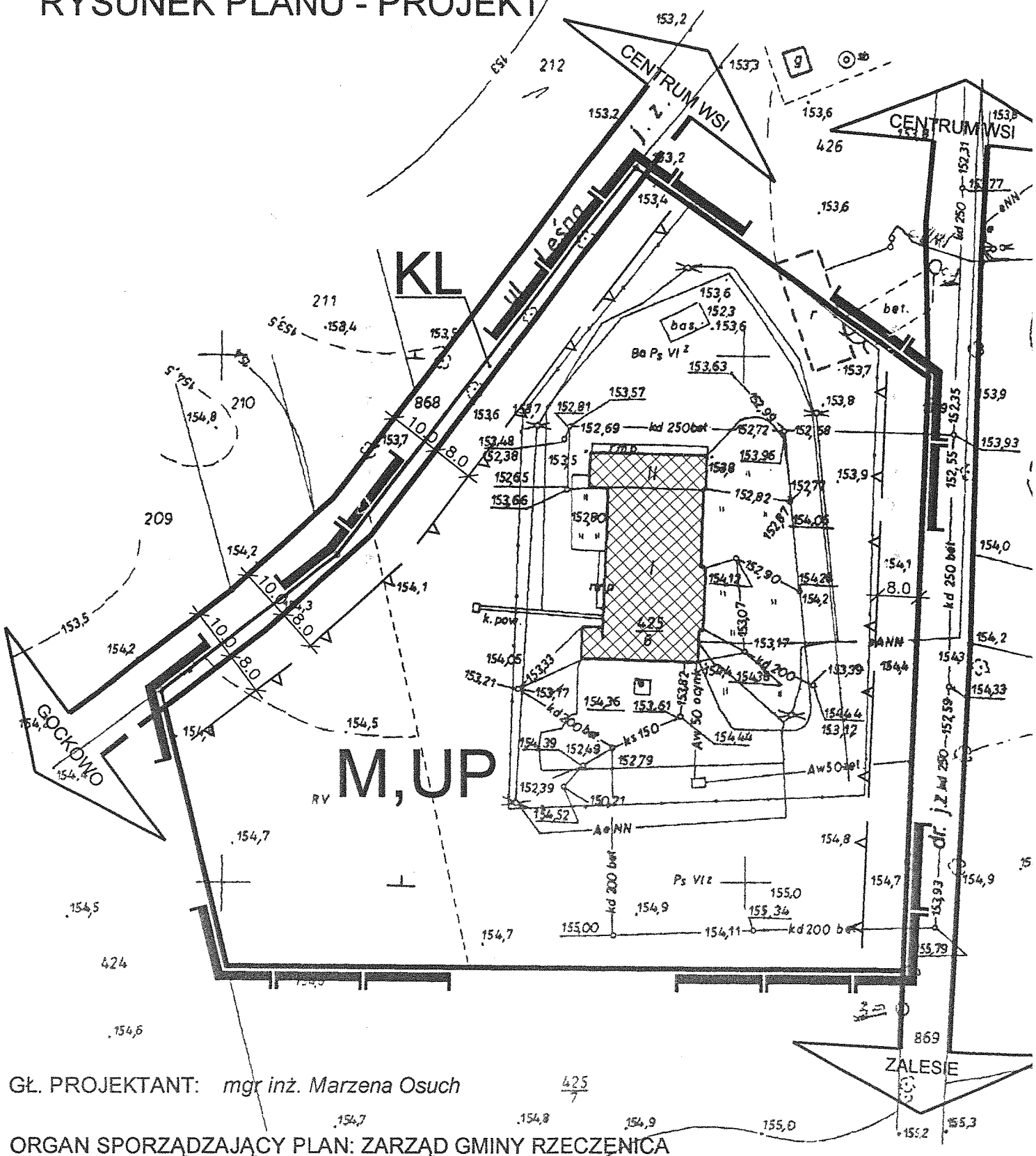
RADA GMINY
RZECZENICA

Adam Przygodzki

RZECZENICA woj. pc

RZECZENICA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TEREN
POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ I USŁUGOWO-PRODUKCYJNĄ DZIAŁ
RYSUNEK PLANU - PROJEKT



GŁ. PROJEKTANT: *mgr inż. Marzena Osuch*

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: ZARZĄD GMINY RZECZENICA

1:1000 Mapa sytuacyjno - wysc