UCHWAŁA NR XXXII/222/16
RADY GMINY RZECZENICA
z dnia 24 listopada 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębach geodezyjnych Rzeczenica i Gwieździn gmina Rzeczenica.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XIV/103/2015 Rady Gminy Rzeczenica z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie geodezyjnym Rzeczenica i Gwieździn gmina Rzeczenica, skorygowanej uchwałą Nr XIX/144/16 Rady Gminy Rzeczenica z dnia 28 stycznia 2016 r., po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczenica", uchwalonego uchwałą Rady Gminy Rzeczenica Nr XVI/119/15 z dnia 04 grudnia 2015 r.

Rada Gminy Rzeczenica
uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębach geodezyjnych Rzeczenica i Gwieździn gmina Rzeczenica, jako zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy turystycznej GWIEŹDZIN-OLSZANOWO gm. Rzeczenica, uchwalonym uchwałą Nr XXIII/124/04 Rady Gminy Rzeczenica z dnia 27 października 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 160, poz. 3371 z dnia 27 grudnia 2004 r. ze zm.), w granicach obszarów objętych planem miejscowym określonych na załącznikach Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwany dalej planem.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 2. Plan obejmuje obszary:
1) części działki nr 1260/29 obręb ewidencyjny Rzeczenica, położony na południowy zachód od Jeziora Szczytno Wielkie, przy drogach gminnych nr 221027G i nr 221022G do Gwieździna - załącznik Nr 1 w skali 1:1000 do niniejszej uchwały;
2) działki nr 109 obręb Gwieździn, położony na północny zachód od brzegu jeziora Krępsko, po wschodniej stronie drogi gminnej wewnętrznej (działki nr 234/1), stanowiącej dojazd do drogi krajowej nr 25 (Bobolice – Międzyborze) - załącznik Nr 2 w skali 1:1000 do niniejszej uchwały.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:
1) teren zabudowy rekreacji indywidualnej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu literami **ML, MN**;
2) teren usług turystycznych, oznaczony na rysunku planu literami **UT**;
3) teren usług turystycznych – plaży publicznej, oznaczony na rysunku planu literami **UTp**;
4) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu literami **KP**;
5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunkach planu literami **KDW**;
6) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu literą **E**;
7) teren infrastruktury technicznej – wodociągów i kanalizacji, oznaczony na rysunku planu literami **W, K**.

§ 4.1. Integralną częścią uchwały są rysunki planu Nr 1 i Nr 2, stanowiące załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

4. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego symbolem, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne określone w ***Rozdziale 2*** i ustalenia szczegółowe określone w ***Rozdziale 3*** dla danego terenu.

5. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu Nr 1 i Nr 2:
1) granice obszarów objętych planem miejscowym,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) obszar położony w strefie 100 m od linii brzegów jeziora i rzeki,
5) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
6) wymiarowanie.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu określone w *Rozdziałach 2 i 3* uchwały oraz na załącznikach Nr 1 i Nr 2 do uchwały;
2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy;
3) **rysunkach planu** - należy przez to rozumieć rysunki Nr 1 i Nr 2 planu miejscowego na mapach sytuacyjno - wysokościowych w skali 1:1000, stanowiące załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały;
4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
5) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i wiat;
6) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu w granicach obszarów objętych planem miejscowym oraz liter określających rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
7) **obszarach planu** - należy przez to rozumieć obszary zawarte w granicach obszarów objętych planem miejscowym;
8) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz akty wykonawcze.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne - Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6.1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
1) teren zabudowy rekreacji indywidualnej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 ML, MN**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone **w § 7**;
2) teren usług turystycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **2 UT**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone **w § 8**;
3) teren usług turystycznych – plaży publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 UTp**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone **w § 9**;
4) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **4 KP**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone **w § 10**;

5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunkach planu symbolami **5 KDW** i **6 KDW**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone **w § 11**;
6) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **7 E**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone **w § 12**;
7) teren infrastruktury technicznej – wodociągów i kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **8 W, K**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone **w § 13**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zagospodarowanie terenów w obszarach planu musi uwzględniać istniejące przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami – dopuszcza się możliwość przebudowy w/w sieci i zmiany ich przebiegu;
2) w granicach obszarów planu dopuszcza się budowę:
   a) urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi;
   b) sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia obszarów planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Okolice Jezior Krępsko i Szczytno", zawarte w obowiązującym akcie prawnym dotyczącym jego utworzenia;
2) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych – zakaz ten nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
4) 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;
5) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych, a także inne ścieki, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych;
6) ustala się nakaz ochrony gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, z dopuszczeniem odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się z uwagi na brak występowania obiektów zabytkowych, parków kulturowych, stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej - w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
1) obowiązują zasady ustalone w **§ 9 ust. 4** i w **§ 10 ust. 3** uchwały dla terenów wymienionych w **ust. 1 pkt 3 i 4** oraz w **§ 11 ust. 3** uchwały dla terenu **6 KDW** wymienionego w **ust. 1 pkt 5**;
2) nie ustala się dla terenów wymienionych w **ust. 1 pkt 1-2, 6–7** oraz dla terenu **5 KDW** wymienionego w **ust. 1 pkt 5**.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość

zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) w obszarach planu nie ogranicza się wysokości budowli;
2) obowiązują zasady ustalone w ***Rozdziale 3*** dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem terenów wymienionych **w ust. 1 pkt 4–5**, dla których nie ustala się.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się ze względu na brak przedmiotu ustaleń.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) obowiązują zasady ustalone w **§ 7 ust. 5** uchwały dla terenu **1 ML, MN**, wymienionego w **ust. 1 pkt 1**;
2) nie ma potrzeby ustalania dla terenów wymienionych w **ust. 1 pkt 2-7**.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenach **2 UT** i **3 UTp**, wymienionych w **ust. 1 pkt 2 i 3** przy projektowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenu należy brać pod uwagę niekorzystne warunki fizjograficzne.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustala się powiązanie obszarów planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez przylegające do działki nr 1260/29 obręb ewidencyjny Rzeczenica drogi publiczne gminne nr 221027G (działka nr 1269) i nr 221022G (działka nr 1275) do Gwieździna oraz przylegającą do działki nr 109 obręb Gwieździn drogę gminną wewnętrzną (działkę nr 234/1), stanowiącą dojazd do drogi krajowej nr 25 (Bobolice – Międzyborze);
2) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej lub z własnego ujęcia;
3) odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, a docelowo projektowaną kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków w Rzeczenicy;
4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych docelowo projektowaną kanalizacją deszczową, z dopuszczeniem lokalizacji indywidualnych rozwiązań służących retencjonowaniu czystych wód deszczowych i roztopowych na działce, a także odprowadzenia niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki;
5) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
   a) obiektów lokalizowanych na części działki nr 1260/29 obręb ewidencyjny Rzeczenica projektowanymi liniami kablowymi niskiego napięcia, wyprowadzonymi ze stacji transformatorowej „Rzecznica", po jej dostosowaniu do zwiększonego obciążenia, lub z projektowanej stacji transformatorowej z dopuszczeniem abonenckiej, zlokalizowanej w obszarze planu;
   b) obiektów lokalizowanych na działce nr 109 obręb Gwieździn projektowanymi liniami kablowymi niskiego napięcia z projektowanej na terenie **7 E** stacji transformatorowej słupowej lub wnętrzowej - linie kablowe niskiego napięcia należy prowadzić poprzez złącza kablowo-pomiarowe, zabudowane w linii ogrodzenia działek, z dostępem do drogi;
7) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych nieemisyjnych i niskoemisyjnych (np.: ogrzewanie elektryczne, olejowe lub inne).

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie określa się ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: dla wszystkich terenów w obszarze planu ustala się stawkę w wysokości 30%.

14. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: ustalono **w § 7 ust. 7** uchwały dla terenu **1 ML, MN**, wymienionego **w ust. 1 pkt 1.**

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 7. Karta terenu 1 ML, MN

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy rekreacji indywidualnej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

dopuszcza się:

a) budowę budynków wolno stojących rekreacji indywidualnej lub mieszkalnych jednorodzinnych;
b) budowę budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych do budynków rekreacji indywidualnej lub mieszkalnych;
c) budowę wiat wolno stojących lub dobudowanych do budynków;
d) budowę max. 1 zbiornika wodnego lub stawu o powierzchni do 0,1 ha na 1 wydzielonej działce;
e) podział terenu na działki budowlane z uwzględnieniem zapisu w **ust. 7**.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu nie powinien przekraczać wartości ustalonych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) intensywność zabudowy – od 0,02 do 0,5;
2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni działki;
3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej;
4) wysokość zabudowy:
   a) budynki rekreacji indywidualnej i mieszkalne jednorodzinne o wysokości do II kondygnacji nadziemnych (parter + poddasze użytkowe) i do 10,5 m, o poziomie posadowienia parteru max. 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z możliwością podpiwniczenia;
   b) budynki gospodarcze, garaże i wiaty parterowe o wysokości do 7,0 m;
5) na każdej z wydzielonych działek budowlanych należy przewidzieć:
   a) w przeliczeniu na jedno mieszkanie lub jeden lokal w budynku rekreacji indywidualnej co najmniej 2 miejsca do parkowania lub garaże dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce do parkowania lub garaż dla samochodów użytkowników przebywających okresowo;
   b) nie występuje potrzeba określenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
   c) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;
6) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległościach 4,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczającej wydzielonej w obszarze planu drogi wewnętrznej **4 KDW** oraz 15,0 m od linii rozgraniczającej przylegającej do obszaru planu drogi gminnej wewnętrznej (działki nr 234/1), tak jak wrysowano na rysunku planu, z uwzględnieniem zapisu w **pkt 7**;
7) przy lokalizowaniu zabudowy należy uwzględnić odległość od lasu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
8) dachy:

a) na budynkach rekreacji indywidualnej i mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 50° lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 50° z dopuszczeniem ścianki kolankowej o wysokości do 1,2 m, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie - w kolorach naturalnej cegły, brązowym lub grafitowym;
b) na budynkach gospodarczych, garażach i wiatach dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, a na dobudowanych do budynków dopuszcza się także jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub płaskie.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25,0 m,
2) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,1 ha,
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°;
4) parametry określone w **pkt 1, 2 i 3** nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową.

6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi wewnętrznej **4 KDW**, wydzielonej w obszarze planu, oraz przylegającej do obszaru planu drogi gminnej wewnętrznej (działki nr 234/1).

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 0,1 ha.

§ 8. Karta terenu 2 UT

1. Przeznaczenie terenu: teren usług turystycznych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się:
   a) realizację obiektów budowlanych, o ile będą to inwestycje celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych oraz obiekty niezbędne do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani (np. obiekty sanitarne, ratownictwa wodnego i inne podobne);
   b) realizację kempingu;
   c) lokalizację pola biwakowego;
   d) urządzenie miejsc do parkowania pojazdów;
   e) wydzielenie dojazdów i dojść dla obsługi obiektów;
   f) place gier i zabaw;
   g) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne;
   h) zieleń towarzyszącą;
2) pozostawia się fragment istniejącej rzeki Dopływ bez zmiany przeznaczenia z możliwością jego wkomponowania w zagospodarowanie terenu pod warunkiem nienaruszalnego przepływu wód.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) uwzględnić położenie terenu w strefie 100 m od linii brzegów jeziora Szczytno i rzeki Dopływ w Rzeczenicy, w której obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem wymienionych w **ust. 2 pkt 1**;
2) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) dopuszczalny poziom hałasu nie powinien przekraczać wartości ustalonych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,3;
2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 15% powierzchni terenu;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60% powierzchni działki budowlanej;
4) wysokość budynków i wiat do 6,0 m, z możliwością podpiwniczenia budynków, o ile pozwolą na to warunki gruntowe;

5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji: nie ma potrzeby określania - dopuszcza się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu **4 KP**;
6) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg gminnych publicznych nr 221027G i nr 221022G – granic działek nr 1269 i 1275 i w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej przylegającej do obszaru planu drogi gminnej wewnętrznej – granicy działki nr 1261/2, tak jak wrysowano na rysunku planu;
7) dachy płaskie lub dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu połaci do 35°.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających do obszaru planu dróg gminnych publicznych nr 221027G (działki nr 1269) i nr 221022G (działki nr 1275), gminnej wewnętrznej (działki nr 1261/2) i terenu **6 KDW**.

§ 9. Karta terenu 3 UTp

1. Przeznaczenie terenu: teren usług turystycznych – plaży publicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

dopuszcza się:
a) lokalizację plaży gminnej publicznej;
b) realizację obiektów budowlanych, o ile będą to inwestycje celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych oraz obiekty niezbędne do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani (np. obiekty sanitarne, ratownictwa wodnego i inne podobne);
c) place gier i zabaw;
d) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) uwzględnić położenie terenu w strefie 100 m od linii brzegów jeziora Szczytno i rzeki Dopływ w Rzeczenicy, w której obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem wymienionych w **ust. 2**;
2) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) dopuszczalny poziom hałasu nie powinien przekraczać wartości ustalonych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) ustala się przeznaczenie terenu na realizację inwestycji celu publicznego;
2) dopuszcza się zieleń towarzyszącą;
3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) intensywność zabudowy od 0 do 0,1;
2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 10% powierzchni terenu;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80% powierzchni działki budowlanej;
4) wysokość budynków i wiat do 6,0 m;
5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji: nie ma potrzeby określania - dopuszcza się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu **4 KP**;
6) nie ustala się maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
7) dachy płaskie lub dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu połaci do 35°.

6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej do obszaru planu drogi gminnej wewnętrznej (działki nr 1261/2) przez część działki gminnej nr 1260/29, położoną poza obszarem planu.

§ 10. Karta terenu 4 KP

1. Przeznaczenie terenu: teren parkingu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

dopuszcza się:

a) lokalizację miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
b) miejsca do parkowania należy realizować jako naziemne, nieutwardzone lub utwardzone o przepuszczalnej powierzchni.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
1) ustala się przeznaczenie terenu na realizację inwestycji celu publicznego;
2) dopuszcza się zieleń towarzyszącą;
3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi gminnej wewnętrznej **6 KDW**, stanowiącej poszerzenie drogi gminnej wewnętrznej przylegającej do obszaru planu (działki nr 1261/2).

§ 11. Karta terenów 5 KDW i 6 KDW

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) ustala się szerokość drogi wewnętrznej **5 KDW** zgodnie z rysunkiem planu, tj. 6,0 m, zakończonej placem do zawracania o wymiarach min. 13,0 m x 13,0 m;
2) pas terenu o zmiennej szerokości, oznaczony na rysunku planu symbolem **6 KDW**, przeznacza się na poszerzenie przylegającej do obszaru planu drogi gminnej wewnętrznej (działki nr 1261/2), stanowiącej także publicznie dostępną samorządową promenadę w kierunku jeziora;
3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych w postaci ciągów pieszo – jezdnych.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
1) ustala się przeznaczenie terenu **6 KDW** na realizację inwestycji celu publicznego;
2) na terenie **6 KDW** dopuszcza się zieleń towarzyszącą;
3) na terenie **6 KDW** ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
ustala się:
a) powiązanie komunikacyjne drogi wewnętrznej **5 KDW** z drogą gminną wewnętrzną (działką nr 234/1), stanowiącą dojazd do drogi krajowej nr 25 (Bobolice – Międzyborze);
b) powiązanie komunikacyjne drogi wewnętrznej **6 KDW** z drogą gminną publiczną nr 221027G (działką nr 1269) przez działkę nr 1261/2.

§ 12. Karta terenu 7 E

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się budowę stacji transformatorowej SN/nn wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi, instalacjami i urządzeniami.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) intensywność zabudowy od 0 do 0,5;
2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej;
4) wysokość budynku do 4,0 m;
5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji: nie ma potrzeby określania;
6) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi;
7) dach płaski lub dwuspadowy o nachyleniu połaci do 35^{o}.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej do obszaru planu drogi gminnej wewnętrznej (działki nr 234/1), stanowiącej dojazd do drogi krajowej nr 25 (Bobolice – Międzyborze).

§ 13. Karta terenu 8 W, K

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – wodociągów i kanalizacji.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
dopuszcza się budowę i przebudowę wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi, instalacjami i urządzeniami:
a) urządzeń wodociągowych;
b) przepompowni ścieków.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) intensywność zabudowy – od 0 do 0,5;
2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki;
3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej;
4) wysokość budynku do 3,0 m;
5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji: nie ma potrzeby określania;
6) dopuszcza się budowę bezpośrednio przy linii rozgraniczającej terenu;
7) dach płaski.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej wewnętrznej **6 KDW** lub z drogi gminnej publicznej nr 221027G (działki nr 1269).

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 14. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy turystycznej GWIEŹDZIN-OLSZANOWO gm. Rzeczenica, uchwalonego uchwałą Nr XXIII/124/04 Rady Gminy w Rzeczenicy z dnia 27 października 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 160, poz. 3371 z dnia 27 grudnia 2004 r.), w granicach obszarów objętych planem miejscowym określonych na rysunkach planu Nr 1 i Nr 2, stanowiących załączniki Nr 1 i Nr 2 do uchwały, w obrębie których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rzeczenica.

§ 16. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Krzysztof Szadziewicz

Uzasadnienie do uchwały Rady Gminy Rzeczenica

Nr XXXII/222/16 z dnia 24 listopada 2016 r.

W dniu 29 października 2015 r. Rada Gminy Rzeczenica podjęła uchwałę Nr XIV/103/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie geodezyjnym Rzeczenica i Gwieździn gmina Rzeczenica, która została skorygowana uchwałą Nr XIX/144/16 Rady Gminy Rzeczenica z dnia 28 stycznia 2016 r. w zakresie przebiegu granic obszaru objętego sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 1260/29 obręb Rzeczenica.

Opracowany plan miejscowy dokonuje częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy turystycznej GWIEŹDZIN-OLSZANOWO gm. Rzeczenica, uchwalonego uchwałą Nr XXIII/124/04 Rady Gminy Rzeczenica z dnia 27 października 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 160, poz. 3371 z dnia 27 grudnia 2004 r. ze zm.). W zakresie uregulowanym ustaleniami przedmiotowego planu w/w plan utraci moc.

Granicami opracowania planu miejscowego objęto działki położone w wyznaczonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczenica", uchwalonym uchwałą Rady Gminy Rzeczenica Nr XVI/119/15 z dnia 04 grudnia 2015 r.:

- część działki nr 1260/29 obręb ewidencyjny Rzeczenica - w obszarach rozwoju rekreacji i usług, w tym plaży publicznej, oraz mieszkalnictwa i usług;
- działka nr 109 obręb Gwieździn - w obszarach rozwoju rekreacji i usług, ponadto w ustaleniach ust. 2.2 w „Kierunkach zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów" w/w „Studium" zawarto zapis: „W planowaniu przyszłych zmian w strukturze przestrzennej gminy należy wziąć również pod uwagę istniejące przeznaczenie terenów, ujętych w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego", a w aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka nr 109 obręb Gwieździn leży w granicach symbolu B6-MLP, dla którego ustalono zabudowę letniskowo – pensjonatową jako funkcję podstawową i mieszkaniową jako dopuszczalną.

W związku z powyższym przeznaczenie terenów pod zabudowę rekreacji indywidualnej i mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi turystyczne, w tym plażę publiczną, a także parking, komunikację i infrastrukturę techniczną, jest zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w w/w „Studium", które wiąże wewnętrznie organ gminy w jej planach przy sporządzaniu projektów planów miejscowych i plan nie narusza ustaleń w/w „Studium".

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz uzgodnienia i pozytywne opinie instytucji przewidzianych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), a także strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353), projekt planu wraz z załącznikami może zostać uchwalony przez Radę Gminy Rzeczenica.

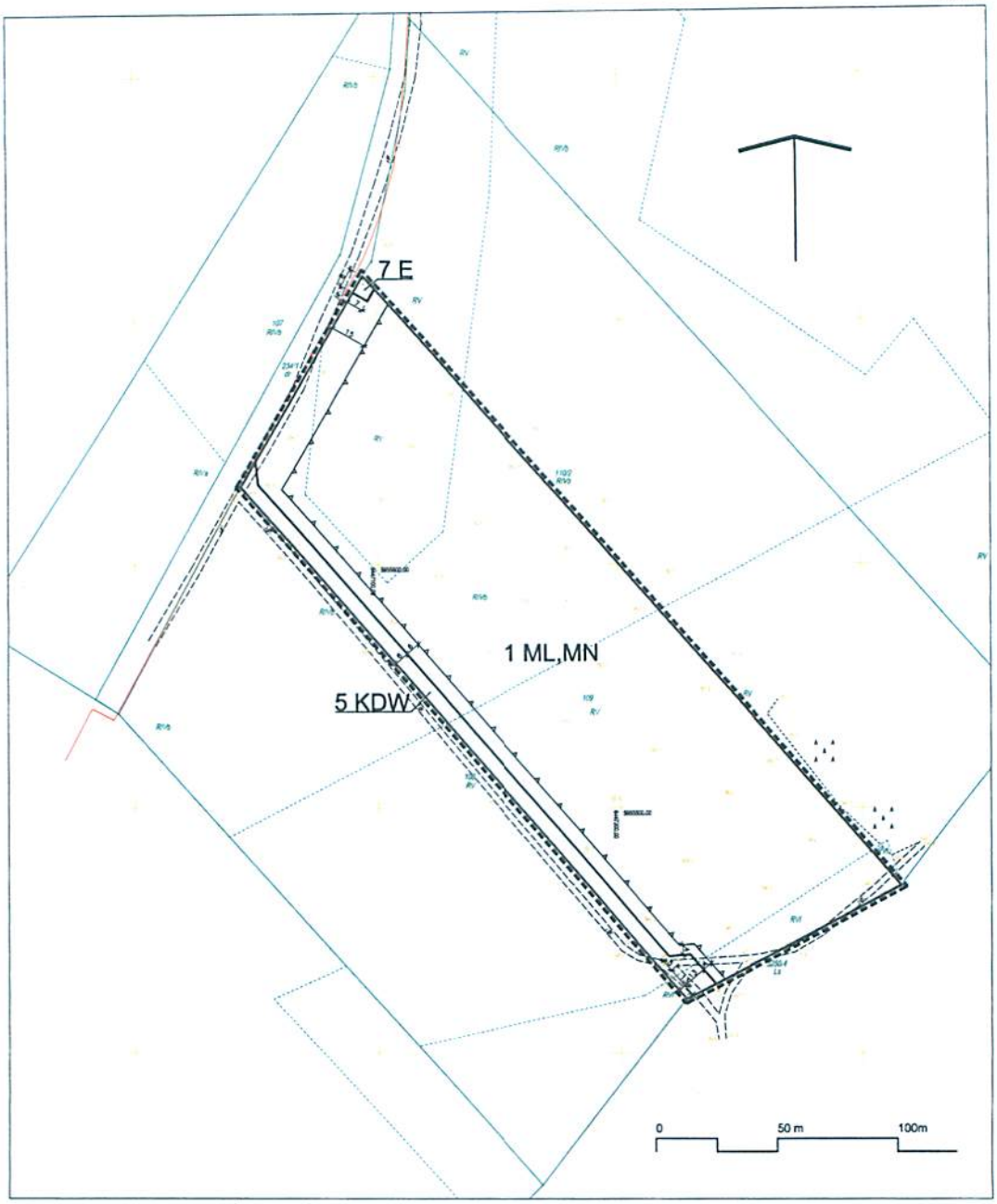
Dostosowanie się inwestorów, w przypadku przyszłej działalności inwestycyjnej, do zaleceń planu warunkuje prawidłowy przebieg prowadzonych inwestycji, zarówno w fazie realizacji jak i przyszłej eksploatacji, zgodny z ustaleniami planu.

GMINA RZECZENICA

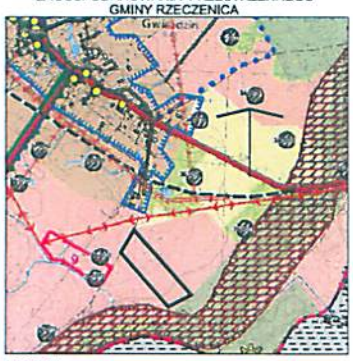
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU DLA DZIAŁEK POŁOŻONYCH W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH RZECZENICA I GWIEŹDZIN

RYSUNEK PLANU NR 2 - PROJEKT DLA DZIAŁKI NR 109 OBRĘB GEODEZYJNY GWIEŹDZIN

1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RZECZENICA



LEGENDA:

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

obszary rozwoju zabudowy i usług

LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ML,MN — TEREN ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDW — TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- E — TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
- 15 — WYMIAROWANIE

PROJEKTANT: Marzena Osuch

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: WÓJT GMINY RZECZENICA

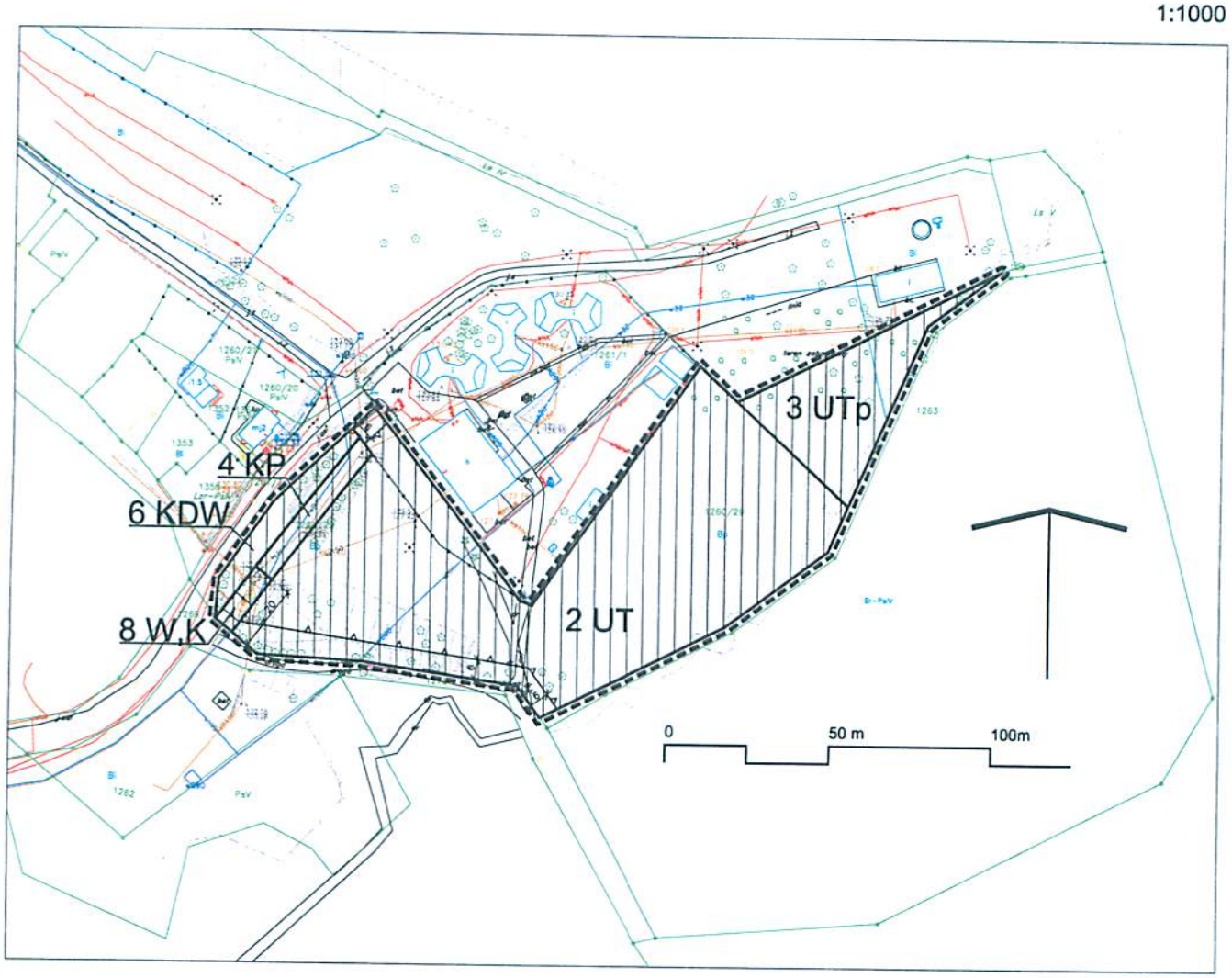
Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXXII/229/16
Rady Gminy w Rzeczenicy
z dnia 24.11.2016

GMINA RZECZENICA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU DLA DZIAŁEK POŁOŻONYCH W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH RZECZENICA I GWIEŹDZIN

RYSUNEK PLANU NR 1 - PROJEKT DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 1260/29 OBRĘB GEODEZYJNY RZECZENICA

1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RZECZENICA



LEGENDA:

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

obszary rozwoju mieszkalnictwa i usług

obszary rozwoju rekreacji i usług

11. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA

OBIEKTY OBSŁUGI TURYSTYCZNEJ

plaże publiczne

LEGENDA:

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBSZAR POŁOŻONY W PASIE SZEROKOŚCI 100 METRÓW OD LINII BRZEGÓW JEZIORA I RZEKI
UT	TEREN USŁUG TURYSTYCZNYCH
UTp	TEREN USŁUG TURYSTYCZNYCH - PLAŻY PUBLICZNEJ
KP	TEREN PARKINGU
KDW	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
W,K	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI
	WYMIAROWANIE

PROJEKTANT: Marzena Osuch

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: WÓJT GMINY RZECZENICA

Załącznik Nr 1

do uchwały Nr XXXII/222/16

Rady Gminy w Rzeczenicy

z dnia 24.11.2016

ZAŁĄCZNIK NR 3
do uchwały Nr XXXII/222/16
Rady Gminy Rzeczenica
z dnia 24 listopada 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębach geodezyjnych Rzeczenica i Gwieździn gmina Rzeczenica.

W okresie **wyłożenia** projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 19 września 2016 r. do 17 października 2016 r. (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 31 października 2016 r., **nie wniesiono żadnych uwag**.

ZAŁĄCZNIK NR 4
do uchwały Nr XXXII/222/16
Rady Gminy Rzeczenica
z dnia 24 listopada 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębach geodezyjnych Rzeczenica i Gwieździn gmina Rzeczenica.

Realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w projekcie miejscowego planu nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu gminy na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.