UCHWAŁA NR XIV/90/25
RADY GMINY RZECZENICA

z dnia 26 lutego 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy turystycznej GWIEŹDZIN – OLSZANOWO.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688), Uchwały Nr LIII/396/23 Rady Gminy Rzeczenica z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy turystycznej GWIEŹDZIN - OLSZANOWO, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzeczenica przyjętego Uchwałą Nr XVI/119/15 Rady Gminy Rzeczenica z dnia 4 grudnia 2015 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne – załącznik nr 1 i 2.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy turystycznej GWIEŹDZIN – OLSZANOWO.

2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunki planu miejscowego w skali 1:1000 – zwane dalej rysunkami planu, stanowiące załącznik nr 1 i 2 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

3. Oznaczenia graficzne rysunku planu w załączniku nr 1, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) stanowiska archeologiczne objęte strefą ochrony konserwatorskiej;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

5) Przeznaczenie terenów:

a) ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

b) IE – teren elektroenergetyki;

c) KDD – teren drogi dojazdowej;

d) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

4. Oznaczenia graficzne rysunku planu w załączniku nr 2, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) napowietrzna linia elektroenergetyczna WN.

5) Przeznaczenie terenów:

a) ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

b) UT – teren usług turystyki;

c) UG – teren usług gastronomii;

d) ZN – teren zieleni naturalnej;

e) KDD – teren drogi dojazdowej;

f) KOO – teren obsługi podróżnych.

5. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 3, 4 stanowią treści mapy zasadniczej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

§ 2. 1. **Ilekroć w uchwale jest mowa o:**

1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy, linia ta dotyczy części nadziemnej i podziemnej zabudowy, a także takich elementów zabudowy jak: wykusze, balkony, podesty, podjazdy, rampy, tarasy, zadaszenia tarasów itp.;

4) dachu dwuspadowym – należy przez to rozumieć dachy o dwóch symetrycznych połaciach i tych samych spadkach, stanowiących pokrycie głównych brył budynku, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów, przedsionków itp.);

5) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dachy składające się z kilku dwuspadowych lub wielospadowych połaci, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów, przedsionków itp.);

6) oznaczeniach informacyjnych – należy przez to rozumieć oznaczenia umieszczone na rysunku planu nie będące ustaleniami planu, wskazujące na istotne elementy zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych i stanu faktycznego.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne – załącznik nr 1 i 2.

§ 3. W planie miejscowym nie występuje potrzeba określania:

1. Zasad kształtowania krajobrazu.

2. Granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, będących w trakcie opracowania.

4. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

5. Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

6. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

7. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków i budowli:

1) usytuowanych w odległości mniejszej od granicy z sąsiednią działką budowlaną niż dopuszczają to przepisy odrębne, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, jednak bez możliwości pomniejszenia tej odległości;

2) o parametrach większych niż określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, bez możliwości zwiększenia parametrów przekroczonych;

3) o geometrii dachów innej niż ustalona w planie.

2. Ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów sąsiadujących z drogą DK25 (droga krajowa) obowiązuje nakaz stosowania technologii budowy zapewniającej ochronę przed hałasem i drganiami związanymi z ruchem komunikacyjnym zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się realizację dojść i dojazdów jako utwardzonych.

5. Nie wyznacza się linii zabudowy, intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz gabarytów obiektów w terenach: KDD, KR, KOO, L, ZN.

6. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach innych niż określone w ustaleniach szczegółowych w celu lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej będących inwestycjami celu publicznego.

7. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów zawarte w rozdziale 3.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Obszar planu miejscowego znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Okolice Jezior Krępsko i Szczytno, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

3. Ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk, obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub kolizji z planowaną inwestycją, w tym w szczególności w przypadku przebudowy dojazdów do działek.

4. Przy kształtowaniu terenów biologicznie czynnych nakaz stosowania zieleni wysokiej i niskiej na wszystkich nieutwardzonych powierzchniach terenu.

5. Nakaz realizacji nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów lub w szpalerach wzdłuż ciągów komunikacyjnych i granic własności.

6. Nakaz zachowania i ochrony istniejących systemów melioracyjnych oraz zbiorników wodnych stałych i okresowych, ze względu na ich funkcję retencyjną.

7. Nakaz zachowania drożności istniejących systemów melioracyjnych.

8. Nakaz udostępnienia gruntu, na którym zlokalizowane są urządzenia wodne, w szczególności urządzenia melioracyjne oraz rowy i gruntów przyległych w celu wykonywania robót związanych z utrzymaniem i funkcjonowaniem tych urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów zawarte w rozdziale 3.

§ 6. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W terenach: 9ML, 1KR, 2KR znajdują się stanowiska archeologiczne (AZP 24-30/76 m.47, AZP 24-30/85 m.5) objęte strefami ochrony konserwatorskiej, w granicach których wszelkie roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. W przypadku odkrycia podczas realizowania prac ziemnych przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne.

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

1. Obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem stanowią drogi oznaczone symbolami: KDD – teren drogi dojazdowej, KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Istniejące powiązanie drogi wewnętrznej z droga krajową, projektowane w planie jako droga publiczna 5KDD (załącznik nr 2) oraz powiązanie drogi 4KDD z droga krajową (załącznik nr 1), wymagają dostosowania do wzrostu natężenia ruchu poprzez jego przebudowę na skrzyżowanie skanalizowane.

3. Realizacja inwestycji wywołujących wzrost natężenia ruchu winna być poprzedzona wyprzedzającą lub równoległą przebudową układu drogowego w porozumieniu z zarządca drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się lokalizację tras rowerowych w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W liniach rozgraniczających tereny dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, a także przebudowy, zmiany lokalizacji, istniejących sieci kolidujących z planowaną zabudową.

6. Zaopatrzenie w wodę:

1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego lub indywidualnych ujęć;

2) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń wodociągowych do zaopatrzenia zabudowy w wodę, w oparciu o istniejące i projektowane sieci wodociągowe;

3) zapewnienie wody w warunkach kryzysowych zgodnie z wymogami obrony cywilnej;

4) wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych.

7. Odprowadzenie ścieków:

1) do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) do czasu realizacji sieci dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej.

8. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

1) zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

9. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej do zaopatrzenia zabudowy w energię elektryczną, w oparciu o istniejące i projektowane linie energetyczne średniego i niskiego napięcia;

2) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;

3) dopuszcza się realizację mikroinstalacji paneli fotowoltaicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się przebudowę sieci przesyłu energii elektrycznej;

5) wzdłuż elektroenergetycznych linii napowietrznych obowiązują strefy ochronne, w których występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu według obowiązujących przepisów odrębnych;

6) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych.

10. Zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem technologii i paliw nie przekraczających dopuszczalnych norm emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Zaopatrzenie w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej, przy czym dopuszcza się jej budowę i przebudowę lub zaopatrzenie z indywidualnych źródeł, w szczególności z butli gazowych;

2) wzdłuż gazociągów obowiązują strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi; w strefach kontrolowanych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej zapotrzebowanie należy zaspokoić w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

13. W zakresie gospodarki odpadami:

1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami techniczno - budowlanymi, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;

2) odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów lub do utylizacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;

3) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności z ustawą o odpadach.

§ 8. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

1. Dla wszystkich terenów niebędących własnością gminy w wysokości 25%.

2. Dla terenów stanowiących własność gminy w wysokości 0%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów – załącznik nr 1.

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML** ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się realizację budynków wolnostojących;

2) dla terenów dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o parametrach zgodnych z zabudową letniskową;

4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;

5) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej;

6) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu z wyłączeniem dachów płaskich;

7) wolnostojące garaże oraz budynki gospodarcze w kolorystyce budynku letniskowego lub rekreacyjnego;

8) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, wybranych z tzw. gamy barw ziemi, ciepłych szarości lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia §6.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 0,7;

2) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 1 stanowisko na jeden budynek letniskowy lub rekreacyjny, przy czym jako miejsce parkingowe uznaje się również miejsce w garażu,

b) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określenia;

6) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;

7) gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym: 8,0 m,

b) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej: 4,0 m,

c) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym kąt ten nie dotyczy daszków nad wejściami, lukarnami, oknami w dachu itp.; dopuszcza się dachy płaskie wyłącznie dla zabudowy towarzyszącej;

8) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: 600 m^2.

6. Obsługa komunikacyjna terenów poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne zgodnie
z przepisami odrębnymi.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1IE** ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – teren elektroenergetyki;

2) dopuszczalne – nie ustala się.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się realizację budynków wolnostojących;

2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;

3) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej;

4) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu;

5) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, ciepłych szarości, bieli lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie ustala się.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 0,4;

2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 1 stanowisko,

b) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określenia;

6) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;

7) gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m,

b) geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów: dowolne, zgodnie z wymaganiami technologicznymi;

8) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: nie ustala się.

6. Obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – teren drogi dojazdowej;

2) dopuszczalne – obiekty infrastruktury technicznej, tablice informacyjne, zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- dopuszcza się wprowadzenie zieleni przyulicznej w postaci drzew i krzewów.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustala się.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej bez określenia parametrów.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR** ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) dopuszczalne – obiekty infrastruktury technicznej, tablice informacyjne, zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń informacyjnych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się chodniki i ścieżki rowerowe.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- dopuszcza się wprowadzenie zieleni przyulicznej w postaci drzew i krzewów.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ustalenia §6.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej bez określenia parametrów.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe dla terenów – załącznik nr 2.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **13ML, 14ML** ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się realizację budynków wolnostojących;

2) dla terenów dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o parametrach zgodnych z zabudową letniskową;

4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;

5) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej;

6) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu z wyłączeniem dachów płaskich;

7) wolnostojące garaże oraz budynki gospodarcze w kolorystyce budynku letniskowego lub rekreacyjnego;

8) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, wybranych z tzw. gamy barw ziemi, ciepłych szarości lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia §6.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 0,7;

2) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 1 stanowisko na jeden budynek letniskowy lub rekreacyjny, przy czym jako miejsce parkingowe uznaje się również miejsce w garażu,

b) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określenia;

6) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;

7) gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym: 8,0 m,

b) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej: 4,0 m,

c) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym kąt ten nie dotyczy daszków nad wejściami, lukarnami, oknami w dachu itp.; dopuszcza się dachy płaskie wyłącznie dla zabudowy towarzyszącej;

8) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: 600 m^2.

6. Obsługa komunikacyjna terenów poprzez drogę 5KDD.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UG** ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – teren usług gastronomii;

2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej itp.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty i przebudowy, bez zmiany parametrów zabudowy;

2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;

3) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu z wyłączeniem dachów płaskich;

4) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, wybranych z tzw. gamy barw ziemi, ciepłych szarości lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 0,03;

2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,03;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 3%;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 1 stanowisko,

b) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 stanowisko;

6) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: zewnętrznych w terenie 1KOO;

7) gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m,

b) geometria dachu: dachy wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, przy czym kąt ten nie dotyczy daszków nad wejściami, lukarnami, oknami w dachu itp.; dopuszcza się dachy płaskie;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:1600 m^2.

6. Obsługa komunikacyjna terenów poprzez drogę 5KDD, lokalizacja zjazdu winna zostać odsunięta poza obszar skrzyżowania drogi krajowej z drogą 5KDD

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UT** ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – teren usług turystyki;

2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się realizację budynków wolnostojących;

2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;

3) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej;

4) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu z wyłączeniem dachów płaskich;

5) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, wybranych z tzw. gamy barw ziemi, ciepłych szarości lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 0,2;

2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5%;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 1 stanowisko na 100 m^2 powierzchni usługowej lub 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe,

b) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania;

6) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;

7) gabaryty obiektów:

a) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym: nie więcej niż 10,0 m,

b) wysokość zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m,

c) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym kąt ten nie dotyczy daszków nad wejściami, lukarnami, oknami w dachu itp.; dopuszcza się dachy płaskie wyłącznie dla zabudowy towarzyszącej;

8) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m^2.

6. Obsługa komunikacyjna terenów poprzez drogę 5KDD.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **5KDD** ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – teren drogi dojazdowej;

2) dopuszczalne – obiekty infrastruktury technicznej, tablice informacyjne, zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszcza się wprowadzenie zieleni przyulicznej w postaci drzew i krzewów.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej bez określenia parametrów.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KOO** ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – teren obsługi podróżnych;

2) dopuszczalne – obiekty infrastruktury technicznej, tablice informacyjne, zieleń urządzona, parkingi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń informacyjnych;

2) zagospodarowanie terenu określone w przeznaczeniu dopuszczalnym w minimalnej odległości 25 m od drogi krajowej;

3) nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;

4) maksymalna intensywność zabudowy: nie ustala się;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0%;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 5 stanowisk,

b) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 stanowisko.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej bez określenia parametrów.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

7. Obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogę 5KDD, lokalizacja zjazdu winna zostać odsunięta poza obszar skrzyżowania drogi krajowej z drogą 5KDD.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN, 2ZN** ustala się:

8. Przeznaczenie:

1) podstawowe – teren zieleni naturalnej;

2) dopuszczalne – obiekty infrastruktury technicznej.

9. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizacje pomostów i kładek zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) dopuszcza się nieutwardzone dojścia do brzegów jeziora.

10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ustala się.

11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rzeczenica.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

§ 21. Uchwała, o której mowa w §1, podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Rzeczenica.

Przewodnicząca Rady Gminy

Irena Bytner

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY TURYSTYCZNEJ GWIEŹDZIN - OLSZANOWO

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr..XIV/90/25..
Rady Gminy Rzeczenica z dnia 26 lutego 2025 r.

OZNACZENIA

- granica obszaru objetego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o róznym przeznaczeniu lub róznych zasadach zagospodarowania
- AZP 24-30/76 nr. 47 — stanowiska archeologiczne objęte strefą ochrony konserwatorskiej
- nieprzekraczalna linia zabudowy

Przeznaczenie terenów:

- ML — teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
- IE — teren elektroenergetyki
- KDD — teren drogi dojazdowej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej

Obszar Chronionego Krajobrazu Okolice Jezior Krępsko i Szczytno

1ML 2ML 3ML 4ML 5ML 6ML 7ML 8ML 9ML 10ML 11ML 12ML

1KDD 2KDD 3KDD 4KDD

1KR 2KR 3KR 4KR 5KR 6KR 7KR 8KR 9KR 10KR

1IE

AZP 24-30/76 m. 47

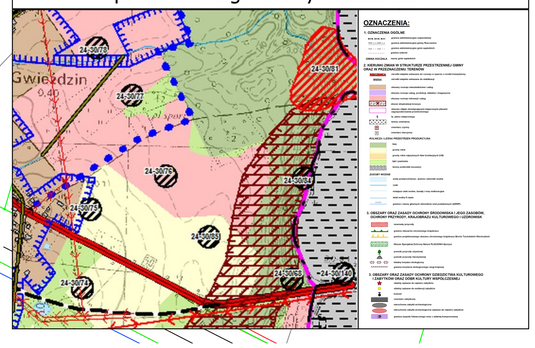
AZP 24-30/85 m. 5

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

droga krajowa nr 25

Pochodzenie państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Starostwo Powiatowe w Człuchowie
Układ współrzędnych: ETFR2000-PL/CS92

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzeczenica



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY TURYSTYCZNEJ GWIEŹDZIN - OLSZANOWO

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr. XIV/90/25
Rady Gminy Rzeczenica z dnia 26 lutego 2025 r.

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

OZNACZENIA

granica obszaru objetego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

linia rozgraniczająca tereny o róznym przeznaczeniu lub róznych zasadach zagospodarowania

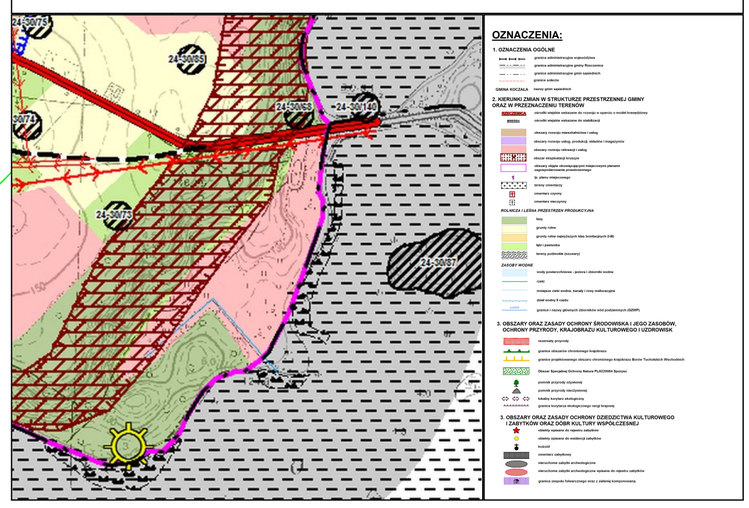
nieprzekraczalna linia zabudowy

napowietrzna linia elektroenergetyczna WN

Przeznaczenie terenów:

- ML — teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
- UT — teren usług turystyki
- UG — teren usług gastronomii
- ZN — teren zieleni naturalnej
- KDD — teren drogi dojazdowej
- KOO — teren obsługi podróżnych

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzeczenica



droga krajowa nr 25

1UG
1KOO
1ZN
5KDD
13ML
1UT
14ML
2ZN

Obszar Chronionego Krajobrazu Okolice Jezior Krępsko i Szczytno

Obszar Chronionego Krajobrazu Okolice Jezior Krępsko i Szczytno

Pochodzenie państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Starostwo Powiatowe w Człuchowie
Układ współrzędnych: ETFR2000-PL/CS92

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/90/25

Rady Gminy Rzeczenica

z dnia 26 lutego 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

W trakcie wyłożenia do publicznego w terminie od 4.10.2024 r. do 3.12.2024 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy turystycznej GWIEŹDZIN – OLSZANOWO wraz z prognozą oddziaływania na środowisko **wpłynęła jedna uwaga która została uwzględniona.**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIV/90/25

Rady Gminy Rzeczenica

z dnia 26 lutego 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane na obszarze objętym niniejszą uchwałą:

infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, drogi publiczne oraz infrastruktura związana z obsługą dróg – budowa, rozbudowa, przebudowa lub modernizacja istniejących.

Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m.in. z ustawą: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, Prawo ochrony środowiska, o drogach publicznych, o gospodarce nieruchomościami. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych i ciepła realizowane będą w sposób określony w ustawie Prawo energetyczne. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji. Realizacja zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie finansowana z budżetu gminy przy wykorzystaniu środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XIV/90/25

Rady Gminy Rzeczenica

z dnia 26 lutego 2025 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę