

TEREN

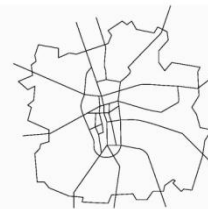
SPÓŁKA Z O.O.

PRZEDSIĘBIORSTWO ZAGOSPODAROWANIA MIAST I OSIEDLI
URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE LTD

90-448 ŁÓDŹ, ul. ŻWIRKI 1C LOK. 3,

tel. (42) 632-02-83,

e-mail: biuro@teren-urbanistyka.pl



etap: drugie wyłożenie do publicznego wglądu

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RZEWNIE
(W GRANICACH OBRĘBU EWIDENCYJNEGO WSI NAPIÓRKI CIĘŻKIE)**

Temat: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
gminy Rzewnie (w granicach obrębu ewidencyjnego wsi Napiórki Ciężkie)

Umowa: Nr 49/2020 z dnia 14 sierpnia 2020 r.

Zamawiający: Gmina Rzewnie

Wykonawca: Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miast i Osiedli "TEREN" Sp. z o.o.
90-448 Łódź ul. Żwirki 1 C lok. 3

Autor planu: mgr inż. arch. Ewa Krakowska - uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90

mgr inż. Aleksandra Karbowskiak - uprawnienia z art. 5 pkt 4 uopizp

- luty 2023 r. -

UCHWAŁA NR
RADY GMINY RZEWNIE
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzewnie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) oraz w związku z uchwałą Nr XX/132/2020 Rady Gminy Rzewnie z dnia 5 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzewnie - po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzewnie – uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzewnie, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rzewnie;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej - stanowiącymi załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na odległość do 1,2 m: schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków itp., przy czym nie dotyczy to obiektów małej architektury;
- 3) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 4) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;

- 5) podstawowym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który - w wyniku realizacji ustaleń planu - dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 6) uzupełniającym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, przy czym powierzchnia realizowana w ramach przeznaczenia uzupełniającego stanowi nie więcej niż 40% powierzchni możliwej do zrealizowania na działce budowlanej;
- 7) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w § 1 uchwały;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rzewnie.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie a nieujętych w ust. 1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi i aktami prawa.

§ 4. W planie nie określa się z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, 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;
- 2) zasad ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego oraz ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są treścią załącznika graficznego:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 5) symbol określający przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust 1. mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się następujące oznaczenia określające podstawowe formy przeznaczenia oraz ich symbole określające przeznaczenie terenu:

- 1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) **ML** - teren zabudowy letniskowej;
- 5) **I** - teren infrastruktury;
- 6) **ZL** - tereny lasów;
- 7) **R** - tereny użytków rolnych;
- 8) **RŁ** - tereny łąk i pastwisk;
- 9) **KDZ** - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 10) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 11) **KDD** - teren dróg publicznych klasy dojazdowej;

- 12) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
- 13) **KDg** - tereny dróg transportu rolnego.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenów, zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego

§ 7. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) realizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przy czym dla budynków lub ich fragmentów zlokalizowanych poza lub na tej linii - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę w kierunku tej linii, oraz zgodnie z warunkami niniejszego planu,
 - b) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w pasie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu,
 - c) sytuowanie budynków od ściany lasu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zakresie,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy bądź bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów z tworzyw sztucznych typu „siding”,
 - b) realizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących o formach architektonicznych, wykończeniu elewacji i kolorystyce nawiązujących do budynku podstawowego;
- 3) w zakresie zagospodarowania jako przestrzenie publiczne wskazuje się tereny oznaczone KDZ, KDL, KDD: z zagospodarowaniem w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 4) zakaz realizacji obiektów i budowli o wysokości 50 m n.p.t. i wyższych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) realizację zabudowy w oparciu o wskaźniki intensywności zabudowy określone w Rozdziale 5 za wyjątkiem obiektów określonych według przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - za wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla następujących terenów:
 - a) MN, MNU - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) ML - jak dla zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej,
 - c) RM - jak dla zabudowy zagrodowej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) w zakresie melioracji:
 - a) możliwość przebudowy urządzeń melioracji szczegółowych pod warunkiem zapewnienia prawidłowego funkcjonowania tych urządzeń na terenach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) realizację inwestycji na działkach, na których występują urządzenia melioracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 215 Subniecka Warszawska, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) sytuowanie budynków nie bliżej niż 1,5 m od krawędzi rowu melioracyjnego.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów znajdujących się w strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV o szerokości 15 metrów, tj. po 7,5 metra w obie strony od osi, z zakazem sytuowania w strefie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz zakazem nasadzeń drzew;
- 2) zniesienie stref ochronnych pokazanych na rysunku planu, w przypadku skablowania linii bądź jej likwidacji.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10. 1. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem istniejących dróg: powiatowej nr 2128W, gminnych i wewnętrznych.

2. Ustala się możliwość wydzielania nowych dróg wewnętrznych przy zachowaniu ustaleń:

- 1) szerokość wynoszącą co najmniej 6 m;
- 2) jako włączonych do istniejącego układu dróg publicznych ze ścięciem narożników o wymiarach 3 m x 3 m, a w przypadku gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe - jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach 12 m x 12 m;
- 3) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zachowanie istniejących dróg wewnętrznych oraz istniejących dojazdów, nieoznaczonych na rysunku planu.

4. Zagospodarowanie terenów dróg w sposób umożliwiający dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami.

5. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 5 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym.

§ 11. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

| Lp. | Symbol odcinka drogi (zgodnie z rysunkiem planu) | Klasa drogi | Szerokość w liniach rozgraniczających [m] | Informacje, ustalenia dodatkowe |
|-----|--|---------------------|---|---------------------------------|
| 1. | 1.KDZ | zbiorcza nr 2128W - | 20 | - w śladzie drogi istniejącej |

| | | | | |
|----|-------|--------------------------|------------|---|
| | | droga powiatowa | | - poszerzenie obustronne |
| 2. | 1.KDL | lokalna - droga gminna | 10 | - w śladzie drogi istniejącej - poszerzenie obustronne |
| 3. | 2.KDL | lokalna - droga gminna | 12 | - w śladzie drogi istniejącej |
| 4. | 1.KDD | dojazdowa - droga gminna | od 8 do 15 | - w śladzie drogi istniejącej |
| 5. | 2.KDD | dojazdowa - droga gminna | 9 | - w śladzie drogi istniejącej |

2. Dla terenów dróg publicznych, określonych w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) realizację jednej jezdni z dwoma pasami ruchu;
- 2) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację zieleni, przy zachowaniu pola wymaganej widoczności;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, w tym obiektów obsługi ruchu zbiorowego, parkingów i sygnalizacji drogowej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.

3. Dla terenów dróg wewnętrznych i dróg transportu rolnego, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalne:

| Lp. | Symbol odcinka drogi (zgodnie z rysunkiem planu) | Szerokość w liniach rozgraniczających [m] | Informacje, ustalenia dodatkowe |
|-----|--|---|---|
| 1. | 1.KDW | od 5 do 6 | - w śladzie drogi istniejącej - poszerzenie jednostronne |
| 2. | 2.KDW | 5 | - w śladzie drogi istniejącej |
| 3. | 3.KDW | od 4 do 5 | - w śladzie drogi istniejącej - poszerzenie obustronne |
| 4. | 4.KDW | 6 | - w śladzie drogi istniejącej |
| 5. | 1.KDg | od 3 do 5 | - w śladzie drogi istniejącej |
| 6. | 2.KDg | od 3 do 4 | - w śladzie drogi istniejącej |
| 7. | 3.KDg | od 4 do 8 | - w śladzie drogi istniejącej |
| 8. | 4.KDg | od 3 do 5 | - w śladzie drogi istniejącej |
| 9. | 5.KDg | 3 | - w śladzie drogi istniejącej |

4. Dla terenów dróg wewnętrznych, określonych w ust. 3, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zagospodarowanie w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo.

§ 12. 1. Przy realizacji nowych inwestycji ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych i garażowych) na własnej działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja, w następujących ilościach:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, letniskowej - minimum 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny;

- 2) dla obiektów usługowych przy zabudowie mieszkaniowej - minimum 1 stanowisko na każdy obiekt;
- 3) dla obiektów usługowych, handlowych - minimum 3 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu, z wyjątkiem handlu detalicznego;
- 4) dla obiektów handlu detalicznego - minimum 1 stanowisko na 80 m² powierzchni sprzedażowej;
- 5) dla terenu I - nie określa się.

2. Dla terenów wymienionych w pkt. 2, 3, 4 ustala się obowiązek lokalizacji minimum 1 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; sposób realizacji w ramach przeznaczenia podstawowego.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej, po jej rozbudowie;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych;
- 3) zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wód, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, po jej rozbudowie;
- 2) możliwość lokalizacji przepompowni ścieków;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych w miejscu ich wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wartości dopuszczalne, określone w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi;
- 5) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej istnieje możliwość stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych, z docelowym obowiązkiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej;
- 6) możliwość stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków, w oparciu o przepisy odrębne.

§ 15. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) możliwość odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, po jej rozbudowie;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej, przy zastosowaniu rozwiązań minimalizujących utratę naturalnej retencji oraz spowalniających odpływ odprowadzanych wód, lub poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych.

§ 16. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

§ 17. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie za pośrednictwem elektroenergetycznych linii średniego napięcia 15 kV;
- 2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 3) lokalizację stacji trafo SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na działkach z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej;
- 4) możliwość zaopatrzenia ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) możliwość zaopatrzenia ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: dopuszczenie lokalizacji zbiorników na gaz, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 21. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia a następnie podziału nieruchomości, przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 18 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80° - 100°.

§ 22. 1. Warunkiem wydzielania nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem.

2. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w zakresie parametrów nowych działek budowlanych, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, wydzielania dróg wewnętrznych, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1.MN do 4.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- b) jako przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa, wiaty i obiekty związane z produkcją rolną,
- c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy istniejącej zabudowy, przy spełnieniu ustaleń pkt. 2 i 3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,9;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkaniowych, usługowych i wiat nieprzekraczająca 10 m,
 - budynków garażowych i gospodarczych nieprzekraczająca 5 m,
 - b) dachy:
 - dla budynków mieszkaniowych i usługowych: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: płaskie lub jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości: możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki wynoszącej 1000 m²;
- 5) w zakresie komunikacji: obsługa z przyległych dróg z możliwością realizacji dróg wewnętrznych, przy zachowaniu ustaleń § 10 uchwały.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa, usługowa, garażowa, gospodarcza i wiaty,
 - c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy istniejącej zabudowy, przy spełnieniu ustaleń pkt. 2 i 3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 1,2;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkaniowych i usługowych nieprzekraczająca 10 m,

- budynków garażowych, gospodarczych i wiat nieprzekraczająca 6 m,
- b) dachy:
 - dla budynków mieszkaniowych i usługowych: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat: płaskie lub jedno-, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości: możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki wynoszącej 1000 m²;
- 5) w zakresie komunikacji: obsługa z przyległych dróg z możliwością realizacji dróg wewnętrznych, przy zachowaniu ustaleń § 10 uchwały.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.RM** do **8.RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa, wiaty, obiekty związane z produkcją rolną,
 - c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy istniejącej zabudowy, przy spełnieniu ustaleń pkt. 2 i 3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 1,0;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkaniowych, usługowych związanych z produkcją rolną i wiat nieprzekraczająca 10 m,
 - budynków garażowych i gospodarczych nieprzekraczająca 5 m,
 - b) dachy:
 - dla budynków mieszkaniowych i usługowych: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: płaskie lub jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości: możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki wynoszącej 1000 m²;
- 5) w zakresie komunikacji: obsługa z przyległych dróg z możliwością realizacji dróg wewnętrznych, przy zachowaniu ustaleń § 10 uchwały.

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.ML** do **3.ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe - zabudowa letniskowa,

- b) jako przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wiaty,
- c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy istniejącej zabudowy, przy spełnieniu ustaleń pkt. 2 i 3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,8;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkaniowych i letniskowych nieprzekraczająca 9 m,
 - budynków garażowych, gospodarczych i wiat nieprzekraczająca 5 m,
 - b) dachy:
 - dla budynków mieszkaniowych i letniskowych: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat: płaskie lub jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości: możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki wynoszącej 1000 m²;
- 5) w zakresie komunikacji: obsługa z przyległych dróg z możliwością realizacji dróg wewnętrznych, przy zachowaniu ustaleń § 10 uchwały.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.I** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe - infrastruktura techniczna, w tym urządzenia fotowoltaiczne,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające - zabudowa związana z infrastrukturą techniczną,
 - c) możliwość lokalizowania infrastruktury drogowej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,2;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość: nieprzekraczająca 6 m,
 - b) dachy: płaskie i o dowolnym kącie nachylenia połaci;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości: możliwość dokonywania podziałów na mniejsze działki budowlane, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki wynoszącej 1000 m²;

- 5) w zakresie komunikacji: obsługa z przylegającej drogi z możliwością relacji dróg wewnętrznych, przy zachowaniu ustaleń § 10 uchwały.

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.ZL** do **29.ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny lasów;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenów: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.R** do **36.R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny użytków rolnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa związana z gospodarką rolną o wysokości zabudowy do 6,0 m oraz infrastruktura techniczna, drogi transportu rolnego;
- 3) możliwość lokalizacji stawów hodowlanych oraz zbiorników retencyjnych;
- 4) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej z możliwością jej remontu, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w § 25 pkt 3) i 4);
- 5) możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym, pod warunkiem że działka posiada ustalony dojazd z układem dróg publicznych, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w § 25 pkt 3) i 4).

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.RŁ** do **16.RŁ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny łąk i pastwisk, rowy melioracyjne, zbiorniki wodne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa związana z gospodarką rolną i wodną o wysokości zabudowy do 6,0 m, oraz infrastruktura techniczna;
- 3) możliwość lokalizacji stawów hodowlanych oraz zbiorników retencyjnych;
- 4) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej, z możliwością jej remontu, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w § 25 pkt 3) i 4).

Rozdział 6 **Ustalenia końcowe**

§ 31. Teren, dla którego plan ustala określone przeznaczenie, może być zagospodarowany, urządzony i użytkowany tymczasowo w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania go zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem.

§ 32. 1. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu dla terenów oznaczonych MN, MNU, RM, ML, I na 20 %.

2. Dla terenów oznaczonych ZL, R, RŁ, KDL, KDW, KDD, KDg, KPZ – powyższej stawki nie ustala się.

3. Dla pozostałych terenów, przeznaczonych pod realizację celów publicznych - powyższej stawki nie ustala się.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rzewnie.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

.....
PRZEWODNICZĄCY Rady Gminy Rzewnie

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Gminy Rzewnie z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzewnie.

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania gminy Rzewnie i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747).

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, odnosząc się między innymi do gospodarowania wodami, w postaci terenów zmeliorowanych. Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące użytkowania terenów upraw polowych, terenów łąk i terenów lasu, ze względu ich występowanie (§ 27, § 28, § 29).

Na części obszaru występują grunty leśne Skarbu Państwa, grunty leśne niebędące własnością Skarbu Państwa oraz grunty rolne klasy III - w związku z czym sporządzone zostały wnioski o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

- pod poszerzenie układu komunikacyjnego na terenie gruntu Skarbu Państwa - 0,0097 ha – Opinia Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie z dnia 31.05.2022 r.,
- pod poszerzenie układu komunikacyjnego i pod zabudowę mieszkaniową na terenie gruntu niebędącego własnością Skarbu Państwa - 0,4452 ha – Ze względu na fakt, iż dla dwóch działek leśnych o numerach 96 i 415 nie jest możliwe ustalenie właścicieli nieruchomości lub ich następców prawnych, ogólna powierzchnia gruntów objętych

wnioskiem zmniejszy się i wyniesie 0,4309 ha. Oznacza to brak możliwości poszerzenia odcinka drogi 1.KDW i 3.KDW. Marszałek Województwa Mazowieckiego decyzją nr 118/2022 z dnia 30 listopada 2022 wyraził zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 0,4309 ha, natomiast umorzył postępowanie dla gruntów o powierzchni 0,0143 ha ze względu na brak możliwości ustalenia właścicieli działek nr 96 i 415.,

- pod poszerzenie układu komunikacyjnego na terenie gruntu rolnego klasy III - 0,0792 ha – Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 24.06.2022 r.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony zabytków, ochrony dziedzictwa kulturowego oraz ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie na obszarze objętym planem.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Projekt planu miejscowego w § 8 pkt 2 i w Rozdziale 5 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia § 7 pkt 3.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 5 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenów poszczególne nieruchomości zyskują na wartości, ustalono w projekcie planu w § 31 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 % dla terenów MN, MNU, RM, ML, I.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości, w dominującej przewadze własności osób fizycznych. Przy ustalaniu przeznaczenia terenów uwzględniono wnioski do planu złożone przez właścicieli.

8) Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu w § 7 pkt 3 jako przestrzenie publiczne wskazuje tereny dróg publicznych. Niezależnie, plan zabezpiecza interes publiczny poprzez koncentrację zabudowy i jej powiązanie z istniejącym układem drogowym. Interes publiczny zabezpieczają zapisy planu dotyczące ochrony środowiska naturalnego (§ 8).

9) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu w Rozdziale 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków, gospodarki odpadami, energią elektryczną i telekomunikacji.

10) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono opracowanie ekofizjograficzne,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

Wykonano czynności wynikające z ustawy 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, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Makowie Mazowieckim oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem.

W dniu 13.07.2022 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu, następnie poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu i uzgadnianiu przez organy. W dniach od 20.12.2022 r. do 11.01.2023 r. wyłożono projekt planu do publicznego wglądu, wraz z przeprowadzeniem w dniu 03.01.2023 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyznaczono termin do dnia 26.01.2023 r., w którym można wnosić uwagi dotyczące projektu planu. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, które zostały uwzględnione w projekcie planu. Obecnie trwa procedura drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, z przeprowadzeniem dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyznaczono termin, w którym można wnosić uwagi do projektu planu.

Prace nad projektem planu prowadzone są z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

11) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu w § 13 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, po jej rozbudowie, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

12) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Powyższe znalazło swoje odbicie między innymi przy rozpatrywaniu wniosków złożonych do planu,

które rozstrzygane były przy uwzględnieniu interesu publicznego, wyrażonego w polityce ochrony gminy, tak w odniesieniu do środowiska naturalnego. Rozpatrzenie wniosków oraz projekt planu uwzględniły zarówno zapisy studium jak i stan dotychczasowych zobowiązań planistycznych.

13) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Tereny przeznaczone do sytuowania nowej zabudowy wskazane zostały w obszarze, dotychczas niezainwestowanym i stanowią uzupełnienia już istniejącej zabudowy wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego. Przeznaczenie terenu zgodne jest z zapisami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Planowane sytuowanie zabudowy mieszkaniowej powiązane będzie z drogami gminnymi bądź istniejącymi już wydzielonymi dojazdami, które zostały wytyczone przez właścicieli nieruchomości, przy podziale działek.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do planu (Nr XX/132/2020 z 5 maja 2020 r.) poprzedzone było wykonaniem „Analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Przedstawiany do uchwalenia projekt planu zgodny jest z polityką przestrzenną, sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie w sposób opisany w ust. 2 pkt 5) niniejszego uzasadnienia.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady gminy.