U C H W A Ł A Nr LXII/393/2023
RADY GMINY RZEWNIE
z dnia 26 czerwca 2023 r.

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 i 572) 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, 2747, z 2023 r. poz. 553) oraz w związku z uchwałą Nr XX/133/2020 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 – uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzewnie **-obręb ewidencyjny wsi Napiórki Butne**, 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^{o};
2) nadzorze archeologicznym - należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
3) 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;

4) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
6) 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;
7) 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;
8) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w § 1 uchwały;
9) terenie - należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
10) 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) 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 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) lokalizacja i numer stanowiska archeologicznego;
5) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
6) 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** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej;
3) **ML** - tereny zabudowy letniskowej;
4) **P** - teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
5) **PE** - teren powierzchniowej eksploatacji złoża kruszywa naturalnego;
6) **ZL** - tereny lasów;
7) **R** - tereny użytków rolnych;
8) **RŁ** - tereny łąk i pastwisk;

9) **KDZ** - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
10) **KDL** - teren drogi publicznej klasy lokalnej;
11) **KDD** - teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
12) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
13) **KPJ** - teren ciągu pieszo-jezdnego;
14) **KDg** - teren drogi transportu rolnego.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu 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 telekomunikacyjnego, 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, infrastruktury technicznej, eksploatacji złoża i budynków inwentarskich;
2) obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla następujących terenów:
   a) MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w przypadku lokalizowania zabudowy usługowej - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
   b) ML - jak dla zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej, a w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   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) sytuowanie budynków nie bliżej niż 1,5 m od krawędzi rowu melioracyjnego;
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) zachowanie udokumentowanych złóż kruszywa - Napiórki, Napiórki I, Napiórki II.

§ 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.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego: na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego AZP 44-70/23 realizacja robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, po przeprowadzeniu badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem istniejących dróg: powiatowej nr 2128W, gminnej nr 210802W oraz pozostałych 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.

§ 12. 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 - droga powiatowa	20	- w śladzie drogi istniejącej - poszerzenie obustronne
2.	1.KDL	lokalna - nr 210802W - droga gminna	10	- w śladzie drogi istniejącej - poszerzenie obustronne
3.	1.KDD	dojazdowa - droga gminna	od 5 do 10	- w śladzie drogi istniejącej - poszerzenie obustronne

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, ciągu pieszo-jezdnego i drogi 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	5	- w śladzie drogi istniejącej
2.	2.KDW	6	- w śladzie drogi istniejącej
3.	3.KDW	5	- w śladzie drogi istniejącej
4.	4.KDW	5	- w śladzie drogi istniejącej
5.	5.KDW	5	- w śladzie drogi istniejącej
6.	6.KDW	5	- w śladzie drogi istniejącej
7.	7.KDW	6	- w śladzie drogi istniejącej
8.	8.KDW	5	- w śladzie drogi istniejącej
9.	1.KPJ	4	- w śladzie ciągu istniejącego - zakończony placem do zawracania
10.	1.KDg	od 3 do 5	- 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.

§ 13. 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 m^2 powierzchni użytkowej obiektu, z wyjątkiem handlu detalicznego;
4) dla obiektów handlu detalicznego - minimum 1 stanowisko na 80 m^2 powierzchni sprzedażowej;
5) dla obiektów produkcyjnych - minimum 1 stanowisko na 10 osób zatrudnionych w obiekcie oraz dodatkowe stanowiska dla samochodów ciężarowych w ilości związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt. 2, 3, 4, 5 ustala się obowiązek lokalizacji minimum 1 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; sposób realizacji w ramach przeznaczenia podstawowego.

§ 14. 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.

§ 15. 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.

§ 16. 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 wód opadowych i roztopowych według przepisów odrębnych.

§ 17. 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.

§ 18. 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.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną 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.

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

§ 21. 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

§ 22. 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 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki: 18 m,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80^o - 100^o.

§ 23. 1. Warunkiem wydzielenia 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

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.MN** do **9.MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) jako przeznaczenie podstawowe - zabudowa 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: 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 nieprzekraczające 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^{o} do 45^{o},
      – dla budynków garażowych i gospodarczych: płaskie lub jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45^{o};
4) w zakresie zasad podziału nieruchomości: możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki wynoszącej 1000 m^2;
5) w zakresie komunikacji: obsługa z przyległych dróg z możliwością realizacji dróg wewnętrznych, przy zachowaniu ustaleń § 11 uchwały.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.RM** do **6.RM** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) jako przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa i 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: 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, inwentarskich 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, gospodarczych i inwentarskich: 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 m^2;

5) w zakresie komunikacji: obsługa z przyległych dróg z możliwością realizacji dróg wewnętrznych, przy zachowaniu ustaleń § 11 uchwały.

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.ML** do **10.ML** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
a) jako przeznaczenie podstawowe - zabudowa letniskowa,
b) jako przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 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: 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, 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 m^2;
5) w zakresie komunikacji: obsługa z przyległych dróg z możliwością realizacji dróg wewnętrznych, przy zachowaniu ustaleń § 11 uchwały.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.P** ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
   a) jako przeznaczenie podstawowe - zabudowa produkcyjna, składów i magazynów,
   b) jako przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa, gospodarcza, garażowa i wiaty,
   c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej,
   d) możliwość zachowania budynku mieszkalnego, z prawem do rozbudowy, przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w § 24 pkt 3) i 4);
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: 0,1,
      – maksymalny: 1,2;
3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
   a) maksymalna wysokość:
      – budynków produkcyjnych, usługowych, rzemieślniczych, składów i magazynów nieprzekraczająca 15 m,
      – budynków garażowych, gospodarczych i wiat nieprzekraczająca 7 m,
   b) dachy:
      – dla budynków produkcyjnych, usługowych, rzemieślniczych, składów, magazynów: płaskie lub dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
      – dla budynków garażowych, gospodarczych, wiat: dachy płaskie lub jedno-, dwu- i 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 m^2;
5) w zakresie komunikacji: obsługa z przyległych dróg z możliwością realizacji dróg wewnętrznych, przy zachowaniu ustaleń § 11 uchwały.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.PE** ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
   a) jako przeznaczenie podstawowe - eksploatacja powierzchniowa surowców mineralnych wchodzących w skład udokumentowanych zasobów: Napiórki, Napiórki I, Napiórki II,
   b) jako przeznaczenie uzupełniające - zabudowa związana z obsługą eksploatacji oraz wykorzystywana w czasie rekultywacji, w tym urządzenia i budowle związane z wydobyciem kopalin, takie jak np.: waga samochodowa, taśmociąg, instalacje sortowania i uszlachetniania kopalin, kruszarki, tymczasowe niezwiązane z gruntem obiekty obsługi wydobycia i rekultywacji,

c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;
2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
a) obowiązuje ochrona złóż piasku w ramach obszarów górniczych przed innym zagospodarowaniem niż eksploatacja,
b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10 % powierzchni działki budowlanej,
c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 5 % powierzchni działki budowlanej,
d) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
– minimalny: 0,001,
– maksymalny: 0,1;
3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego - 8 m,
b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40^{o},
c) obiekty wieżowe, masztowe i technologiczne z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 4;
4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu:
a) dopuszcza się tworzenie nowych i zmiany obecnych obszarów i terenów górniczych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) dopuszcza się sukcesywne prowadzenie rekultywacji obszaru górniczego na fragmentach terenu, gdzie eksploatacja została zakończona,
c) po zakończeniu eksploatacji ustala się rekultywację w kierunku rolno-leśnym,
d) likwidacja wyrobiska po zakończonej eksploatacji złóż zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością wykorzystania odpadów z zewnątrz, z wyłączeniem odpadów niebezpiecznych;
5) w zakresie komunikacji - obsługa z przyległych dróg z możliwością realizacji dróg wewnętrznych, przy zachowaniu ustaleń § 11 uchwały.

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.ZL** do **15.ZL** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - tereny lasów;
2) w zakresie zagospodarowania terenów: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.R** do **18.R** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - tereny użytków rolnych;
2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa związana z gospodarką rolną 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 2 i 3;
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 2 i 3.

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.RŁ** do **11.RŁ** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - tereny łąk i pastwisk, rowy melioracyjne, zbiorniki wodne;
2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa związana z gospodarką rolną i wodną 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 2 i 3.

Rozdział 6
Ustalenia końcowe

§ 32. 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.

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

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

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

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rzewnie.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Rzewnie

/-/ Krzysztof Napiórkowski

Uzasadnienie

do Uchwały Nr LXII/393/2023 Rady Gminy Rzewnie z 26 czerwca 2023 r. 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, 2747, z 2023 r. poz. 553).

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 (§ 29, § 30, § 31).

Na części obszaru występują grunty leśne niestanowiące własności Skarbu Państwa, w związku z czym sporządzono wniosek o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Powierzchnia obejmująca zmiany dotyczy poszerzenia układu komunikacyjnego i pod zabudowę mieszkaniową i wynosi 1,5779 ha.

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

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie na obszarze objętym planem. Natomiast w § 10 odnosi się do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego - stanowiska archeologicznego.

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 zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 33 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 % dla terenów MN, RM, ML, P, PE.

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, energię 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, z których część została uwzględniona w projekcie planu. W dniach od 21.02.2023 r. do 13.03.2023 r. ponownie wyłożono projekt planu do publicznego wglądu, wraz z przeprowadzeniem w dniu 03.03.2023 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyznaczono termin do dnia 28.03.2023 r., w którym można wnosić uwagi dotyczące projektu planu. W wyznaczonym terminie uwagi nie wpłynęły.

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

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

Projekt planu w § 14 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 centralnym obszarze wsi, dotychczas niezainwestowanym, a także jako 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.
Dla działek budowlanych obowiązuje zachowanie stref ograniczeń w sytuowaniu zabudowy w sąsiedztwie gruntów leśnych (§ 7 pkt 1 lit. g), który odnosi przyszłe lokalizowanie obiektów wg przepisów odrębnych. odległość ta jest bowiem uzależniona od rodzaju obiektu, zastosowanej technologii jego wykonania; zmniejszenie strefy z 12 m jest więc możliwe jeśli budynek w całości wykonany jest z elementów nierozprzestrzeniających ognia, niezawierających pomieszczeń zagrożonych wybuchem, a także musi posiadać odpowiednią, wysoką klasę odporności pożarowej. Wówczas można zmniejszyć odległość od lasu nawet do 4 m. Tak więc, wprowadzone ustalenie w tekście planu w § 7 daje możliwość uwzględnienia różnych sytuacji i zastosowanych technologii, określonych w przepisach odrębnych.

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/133/2020 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. Gmina będzie ponosić koszt pozyskania gruntu pod zamierzenia drogowe oraz rozbudowy dróg.

Wójt
/-/ mgr Wiesław Chrzanowski