**U C H W A Ł A Nr IX/50/2024**
**Rady Gminy Rzewnie**
**z dnia 17 grudnia 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzewnie dla obszaru położonego w obrębie Grudunki i Łachy Włościańskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr XXXV/197/2018 Rady Gminy Rzewnie z dnia 31 stycznia 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzewnie dla obszaru położonego w obrębie Grudunki i Łachy Włościańskie i Uchwały Nr LXIX/430/2024 Rady Gminy Rzewnie z dnia 31 stycznia 2024 r., zmieniającą uchwałę Nr XXXV/197/2018 Rady Gminy Rzewnie z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzewnie oraz stwierdzając, iż plan jest zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rzewnie, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXVII/154/06 Rady Gminy Rzewnie z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzewnie i zmienionym Uchwałą Nr III/6/2014 Rady Gminy Rzewnie z dnia 30 grudnia 2014 r., Rada Gminy Rzewnie uchwala, co następuje:

## Rozdział 1
## Przepisy ogólne.

### §1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rzewnie dla obszaru położonego w obrębie Grudunki i Łachy Włościańskie, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:2000, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
   1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1,
   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3,
4. Przedmiotem planu są ustalenia zgodnie z wymaganiami zawartymi w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., ze zm.

### §2.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   **1) rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, który został sporządzony w formie rysunkowej na mapie w skali 1:1000,
   **2) planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
   **3) terenie** - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określony symbolem przeznaczenia terenu, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu,
   **4) symbolu przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu określające ich przeznaczenie,
   **5) uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
7) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°,
8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych oraz rozbudowie i odbudowie istniejących budynków, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów, gzymsu i ganku wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestu, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych,
9) **linii zabudowy od lasu** - należy przez to rozumieć odległość od lasu, w jakiej można usytuować budynki z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych,
10) **powierzchni użytkowej usług i usług handlu** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych, a także powierzchni mieszkań,
11) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, realizowaną: na terenie, w wolnostojących obiektach budowlanych lub w lokalach użytkowych wbudowanych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m2, przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.
12) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na terenie działki budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy; przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 51% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
13) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na terenie działki budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy na warunkach określonych planem; przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 49% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe lub przepisy odrębne stanowią inaczej;

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

**§ 3.**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice obszaru objętego planem,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   4) linie zabudowy od lasu,
   5) zwymiarowane odległości w metrach,
   6) symbol przeznaczenia terenu,
   7) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 100 lat,
   8) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 10 lat.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną.

**§ 4.**

1. W zakresie przeznaczenia terenów w planie:

1) wyznacza się tereny o określonym przeznaczeniu lub ustalonych zasadach zagospodarowania, różniące się od terenów sąsiednich tym przeznaczeniem lub tymi zasadami, zwane dalej jednostkami terenowymi, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
2) dla poszczególnych jednostek terenowych określa się przeznaczenie podstawowe oraz - w miarę potrzeby - przeznaczenie dopuszczalne wraz z warunkami jego dopuszczenia, przy czym jeśli plan nie ustala przeznaczenia dopuszczalnego, przeznaczenie podstawowe staje się jedynym możliwym;

2. Ustala się następujące rodzaje podstawowego przeznaczenia terenów oraz ich oznaczenie literowe (symbol przeznaczenia):
1) **RZM** - teren zabudowy zagrodowej,
2) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
3) **MN/ML** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
4) **ML** - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
5) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren usług,
6) **U** - teren usług,
7) **UH** - teren usług handlu,
8) **US** - teren usług sportu i rekreacji,
9) **RZ** - teren zabudowy związanej z rolnictwem,
10) **L** - teren lasu,
11) **ZN** - teren zieleni naturalnej,
12) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
13) **KDZ** - teren drogi zbiorczej,
14) **KDD** - teren drogi dojazdowej,
15) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
16) **I** - teren infrastruktury technicznej.

## Rozdział 2
## Ustalenia dotyczące ogólnych zasad zagospodarowania terenów.

### § 5.
### Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Określa się zasady lokalizacji budynków:
1) nowe budynki oraz budynki rozbudowywane należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczającymi liniami zabudowy:
a) 7,0 m od projektowanej linii rozgraniczającej teren dróg ozn. na rys. symbolem KDZ.
b) 5,0 m od projektowanej linii rozgraniczającej teren dróg ozn. na rys. symbolem KDD, KR.
c) 10,0 m od projektowanej linii rozgraniczającej teren zbiorników wodnych ozn. na rys. symbolem 5 WS i 6 WS,
2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy od lasu,
3) dopuszcza się zachowanie oraz nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z liniami zabudowy, o których mowa w pkt 1, natomiast zakazuje się ich rozbudowy poza nieprzekraczalne linie zabudowy.

### § 6.
### Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Oddziaływanie na środowisko projektowanych na danym terenie przedsięwzięć, wywołana emisja energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza, nie może wykraczać w zakresie obowiązujących norm

i przepisów odrębnych poza granice własnej działki. Oddziaływanie to nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich.
2. Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi.
3. Ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko takich jak: budowa, przebudowa, rozbudowa, remont urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej.
4. Zakaz, o którym mowa w ust. 3, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeśli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu na terenach zabudowy i komunikacji poprzez niwelacje, deniwelacje oraz wykonywanie innych robót ziemnych, w sposób nie powodujący spływu wód opadowych na sąsiednie działki budowlane.
6. Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:
   1) zakaz odprowadzania do gruntu, rowów melioracyjnych, rowów odwadniających tereny zurbanizowane, a także innych zbiorników wodnych, ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych.
7. Ustala się obowiązek utrzymania dostępnego do rzeki Narew pasa terenu o szerokości min. 20m od linii brzegowej rzeki.
8. W zakresie rowów melioracyjnych i urządzeń służących odwodnieniu terenów zurbanizowanych:
   1) ustala się nakaz utrzymania, w tym zachowanie ciągłości i sprawnego funkcjonowania istniejących rowów melioracyjnych i urządzeń odwadniających tereny zurbanizowane odprowadzających wody opadowe,
   2) ustala się lokalizację projektowanych urządzeń odwadniających tereny zurbanizowane - otwartych lub zamkniętych rowów i kanałów odwadniających, pod nadzorem właściwych kompetencyjnie służb gospodarki wodnej i właścicieli urządzeń wodnych, w celu zapewnienia właściwych warunków odwodnienia terenów;
   3) zakazuje się samowolnych przeróbek rowów melioracyjnych i urządzeń odwadniających tereny zurbanizowane,
   4) dopuszcza się, pod nadzorem właściwych kompetencyjnie służb gospodarki wodnej i właścicieli urządzeń wodnych:
      a) zmianę trasy i kształtu rowów melioracyjnych i odwadniających tereny zurbanizowane w obrębie danego terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu,
      b) przekrycie, skanalizowanie i zmianę trasy rowów odwadniających tereny zurbanizowane przy zachowaniu wymagań określonych w przepisach odrębnych,
      c) przekrycia ażurowe na całej długości rowów odwadniających na terenach zabudowy i komunikacji,
   5) ustala się odległość nowych budynków bądź rozbudowy istniejących budynków od korony otwartego rowu melioracyjnego lub odwadniającego tereny zurbanizowane - minimum 5,0 m oraz ogrodzeń minimum 1,5 m;
   6) ustala się nakaz, by przed realizacją nowych inwestycji uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i odwadniające tereny zurbanizowane, pod nadzorem właściwych kompetencyjnie służb gospodarki wodnej i właścicieli urządzeń wodnych.
9. W zakresie zbiorników wodnych:
   1) zbiorniki utrzymać w stanie nie gorszym niż obecnie w celu utrzymania istniejących zbiorowisk roślinnych;
   2) zachować występujące naturalne zbiorowiska roślinne wokół zbiorników;
   3) wokół zbiorników należy pozostawić pas gruntu z naturalną roślinnością o szerokości minimum 1,5 m, pełniący funkcję przyrodniczą;

4) zakazuje się pozyskiwanie kruszywa naturalnego.

**§ 7.**

**Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Na obszarze objętym planem występują tereny i obiekty podlegające ochronie, takie jak stanowiska archeologiczne znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków.
2. Ustala się ochronę stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu w obrębie Grudunki, w formie stref ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków.
3. Na obszarze objętym planem nie występują inne niż wskazane w ust 2 tereny i obiekty podlegające ochronie, takie jak obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, względnie znajdujące się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.
4. Ustala się zachowanie istniejących kapliczek i krzyży przydrożnych oraz dopuszcza się zachowanie innych istniejących elementów identyfikacji przestrzennej takich jak: pomniki, tablice pamiątkowe.

**§ 8.**

**Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.**

1. Wyznacza się granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 100 lat oraz raz na 10 lat, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi.
2. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, ani krajobrazy priorytetowe.
4. Na obszarze objętym planem występuje obszar Natura 2000 - „Dolina Dolnej Narwi”, dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.**

**Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

1. W planie nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na brak obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.
2. Scalenie i podział nieruchomości uważa się za zgodny z planem, jeżeli zostaną spełnione następujące warunki:
   1) minimalna powierzchnia działki - 600 $m^2$,
   2) minimalna szerokość frontu działki - 18 m.
3. Ustalenia określone w ust 2 nie dotyczą działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla infrastruktury technicznej.
4. W przypadku realizacji inwestycji w miejscach wymagających wyznaczeń nowych ciągów drogowych i dojazdów, gdy parcelacja może spowodować utrudnienia w funkcjonowaniu lub racjonalnym zagospodarowaniu terenów sąsiednich, ustala się bezwzględny obowiązek wykonania koncepcji urbanistycznej zagospodarowania terenu poprzedzającej dokonanie podziału geodezyjnego.

## § 10.
## Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy.

1. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 100 lat (Q 1%), z wyjątkiem obszarów w granicach płytkiego zalewu tj. do 0,5m, ustala się zakaz realizowania nowej zabudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy.
2. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:
   1) zakaz lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej oraz lokalizacji obiektów mogących stwarzać zagrożenie dla środowiska i ludzi,
   2) zakaz podpiwniczania budynków,
   3) nakaz stosowania rozwiązań konstrukcyjnych budynków odpowiednio zabezpieczających przed skutkami powodzi,
   4) nakaz zachowania i ochrony istniejących mokradeł, lasów, oczek wodnych, starorzeczy.
3. Na terenach rolniczych, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się ograniczenia użytkowania rolniczego tj. stosowanie rozwiązań technologicznych ograniczających przedostawanie się nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, do wód powierzchniowych lub powodziowych.

## § 11.
## Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Ustala się układ dróg publicznych obejmujących tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDD.
2. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami KR o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu; dopuszcza się realizację innych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m oraz dojazdów na terenach nowej zabudowy o minimalnej szerokości 5 m.
3. Ustala się linie rozgraniczające oraz szerokości terenów komunikacji zgodnie z rysunkiem planu oraz zasadami obsługi komunikacyjnej terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

## § 12.
## Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   1) zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych z gminnej sieci wodociągowej o średnicy od 90mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   2) dopuszcza się użytkowanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wody;
   3) dopuszcza się realizację nowej zabudowy z zaopatrzeniem w wodę z indywidualnego lub lokalnego ujęcia wody do czasu wybudowania miejskiej sieci wodociągowej dającej możliwość zaopatrzenia obiektów budowlanych w wodę.
2. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
   1) ustala się użytkowanie istniejących bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków na potrzeby istniejących obiektów budowlanych,
   2) ustala się realizację nowej zabudowy z odprowadzeniem ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dającej możliwość podłączenia obiektu budowlanego do gminnej sieci kanalizacyjnej o średnicy od 160 mm.
3. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy;
2) ustala się, że dla nowo projektowanej zabudowy wody opadowe i roztopowe z połaci dachowych należy odprowadzać na własny teren nieutwardzony, w granicach działki,
3) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych (terenów dróg, ulic, parkingów, itp.) na własny teren nieutwardzony w granicach działki - po ich wstępnym podczyszczeniu;
4) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych na tereny sąsiednich działek budowlanych.

4. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
   1) zasadę wywozu odpadów stałych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, na wyznaczony dla potrzeb gminy teren składowania, przeróbki lub utylizacji odpadów.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   1) zaopatrzenie z gminnej sieci elektroenergetycznej.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
   1) zaopatrzenie z własnych kotłowni, zaleca się stosowanie paliw ekologicznych,
   2) dopuszcza się wspomagające zaopatrzenie w energie cieplną z niekonwencjonalnych źródeł energii.
7. W zakresie telekomunikacji ustala się:
   1) ustala się zasilanie w oparciu o podziemne sieci telekomunikacyjne lub urządzenia bezprzewodowe,
   2) wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.**
**Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

**1.** Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania i zainwestowania terenu służącemu organizacji okolicznościowych imprez z zakresu kultury, gastronomii, rekreacji i sportu - na okres jednego sezonu.

## Rozdział 3
## Ustalenia szczegółowe

**§ 14.**
**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RZM:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej.
2. Ustala się możliwość realizacji nowych budynków i adaptacji istniejących budynków w układzie: wolnostojącym lub jako dobudowanych do innych budynków lub jako rozbudowa istniejących budynków.
3. W zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy i linii zabudowy od lasu obowiązują ustalenia zawarte w § 5.
4. Ustala się minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 0,01.
5. Ustala się maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 1,0.
6. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 80%

7. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy - nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10m.
8. Ustala się następujące zasady realizacji stanowisk postojowych:
   1) co najmniej 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny;
   2) stanowiska postojowe należy realizować w formie parkingów terenowych lub w formie garaży wbudowanych w budynek.

**§ 15.**

**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne - ustala się możliwość realizacji:
   1) lokali usługowych w budynkach mieszkalnych,
   2) budynków usługowych,
   3) budynków garażowych, budynków gospodarczych i wiat.
3. Ustala się możliwość realizacji nowych budynków i adaptacji istniejących budynków w układzie: wolnostojącym lub jako dobudowanych do innych budynków lub jako rozbudowa istniejących budynków.
4. W zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy i linii zabudowy od lasu obowiązują ustalenia zawarte w § 5.
5. Ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 0,01.
6. Ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 1,0.
7. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 50%
8. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
   1) nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10m,
   2) nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 7m dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat.
9. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc postojowych:
   1) co najmniej 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny;
   2) co najmniej 3 stanowiska na każde 100m$^2$ powierzchni użytkowej usług,
   3) liczba stanowisk postojowych z kartą parkingową wg przepisów odrębnych, przy czym ustala się min. 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 9, pkt.2.
   4) stanowiska postojowe należy realizować w formie parkingów terenowych lub w formie garaży wbudowanych w budynek.

**§ 16.**

**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/ML:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne - ustala się możliwość realizacji:
   1) budynków garażowych, gospodarczych i wiat.
3. Ustala się możliwość realizacji nowych budynków i adaptacji istniejących budynków w układzie: wolnostojącym, bliźniaczym lub jako dobudowanych do innych budynków lub jako rozbudowa istniejących budynków.
4. W zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy i linii zabudowy od lasu obowiązują ustalenia zawarte w § 5.

5. Ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 0,01.
6. Ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 1,0.
7. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 50% - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 80%- dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.
8. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
   1) nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10m,
   2) nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 7m dla budynków garażowych i gospodarczych i wiat.
9. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc postojowych:
   1) co najmniej 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny;
   2) co najmniej 1 stanowisko postojowe na 2 miejsca noclegowe w budynku letniskowym lub rekreacji indywidualnej;
   3) stanowiska postojowe należy realizować w formie parkingów terenowych lub w formie garaży wbudowanych w budynek.

**§ 17.**

**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ML:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne - ustala się możliwość realizacji:
   2) budynków garażowych, gospodarczych i wiat.
3. W zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy i linii zabudowy od lasu obowiązują ustalenia zawarte w § 5.
4. Ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 0,01.
5. Ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 1,0.
6. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 80%.
7. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
   1) nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10m ,
   2) nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 7m dla budynków garażowych , gospodarczych i wiat.
8. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc postojowych:
   1) co najmniej 1 stanowisko postojowe na 2 miejsca noclegowe w budynku letniskowym lub rekreacji indywidualnej;
   2) stanowiska postojowe należy realizować w formie parkingów terenowych lub w formie garaży wbudowanych w budynek.

**§ 18.**

**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren usług.
2. Przeznaczenie dopuszczalne - ustala się możliwość realizacji:
   1) budynków garażowych, gospodarczych i wiat.
3. Ustala się możliwość realizacji nowych budynków i adaptacji istniejących budynków w układzie wolnostojącym lub jako dobudowanych do innych budynków lub jako rozbudowa istniejących budynków.

4. W zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy i linii zabudowy od lasu obowiązują ustalenia zawarte w § 5.
5. Ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 0,01.
6. Ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 1,2.
7. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 50%.
8. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
   1) nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10m,
   2) nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 7m dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat.
9. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc postojowych:
   1) co najmniej 3 stanowiska na każde 100m$^2$ powierzchni użytkowej usług,
   2) co najmniej 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny;
   3) liczba stanowisk postojowych z kartą parkingową wg przepisów odrębnych, przy czym ustala się min. 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 9, pkt.1.
   4) stanowiska postojowe należy realizować w formie parkingów terenowych lub w formie garaży wbudowanych w budynek.

**§ 19.**

**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U:**

5. Przeznaczenie terenu: teren usług.
6. W zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 5.
7. Ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 0,01.
8. Ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 1,0.
9. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 50%
10. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 12m,
11. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc postojowych:
    1) co najmniej 3 stanowiska na każde 100m$^2$ powierzchni użytkowej usług,
    2) liczba stanowisk postojowych z kartą parkingową wg przepisów odrębnych, przy czym ustala się min. 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 7, pkt.1.
    3) stanowiska postojowe należy realizować w formie parkingów terenowych lub w formie garaży wbudowanych w budynek.

**§ 20.**

**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UH:**

1. Przeznaczenie terenu: teren usług handlu.
2. Ustala się możliwość realizacji nowych budynków i adaptacji istniejących budynków w układzie wolnostojącym lub jako dobudowanych do innych budynków lub jako rozbudowa istniejących budynków.
3. W zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 5.
4. Ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 0,01.

5. Ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 1,0.
6. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 50%
7. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy - nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10m.
8. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc postojowych:
   1) co najmniej 3 stanowiska na każde 100m$^2$ powierzchni użytkowej usług handlu,
   2) liczba stanowisk postojowych z kartą parkingową wg przepisów odrębnych, przy czym ustala się min. 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 8, pkt.1.
   3) stanowiska postojowe należy realizować w formie parkingów terenowych lub w formie garaży wbudowanych w budynek.

**§ 21.**

**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US:**

1. Przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji.
2. Na terenach US dozwolona jest lokalizacja:
   1) wydzielonego terenu pod plażę ogólnodostępną z oznakowanym kąpieliskiem;
   2) place zabaw dla dzieci młodszych i starszych, boisko sportowe, miejsca gier;
   3) urządzenia służące uprawianiu sportów wodnych;
   4) tereny zieleni urządzonej;
   5) lokalizowanie sezonowych obiektów usług małej gastronomii w formie obiektów o konstrukcji lekkiej.
3. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 3m.
4. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 80%.

**§ 22.**

**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RZ:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy związanej z rolnictwem.
2. Na terenach RZ dozwolona jest lokalizacja:
   1) siedlisk i gospodarstw rolnych,
   2) obiektów gospodarczych związanych z hodowlą i produkcją rolną.
3. Dopuszcza się lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy i linii zabudowy od lasu obowiązują ustalenia zawarte w § 5.
5. Minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01.
6. Maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1,0.
7. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 90%
8. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy - nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 10m.
9. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc postojowych: co najmniej 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny.

**§ 23.**

**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem L:**

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu.
2. Na terenach L dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej, dróg leśnych i obiektów służących gospodarce leśnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
3. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy - nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6m.

**§ 24.**

**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.
2. Nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni;
3. Zakazuje się:
   1) lokalizowania zabudowy kubaturowej;
   2) budowy ogrodzeń.

**§ 25.**

**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS:**

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Na terenach WS dozwolona jest:
   1) realizacja kąpielisk w miejscach do tego przeznaczonych;
   2) uprawianie sportów wodnych;
   3) wykonanie pomostów drewnianych dla wędkarzy do 3 m długości.
3. Zakazuje się:
   1) naruszania urządzeń melioracji wodnych;
   2) uprawiania sportów motorowodnych.
4. Zaleca się prowadzenie planowanej gospodarki zarybieniowej.
5. Na terenach WS mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące gospodarowania wodami.

**§ 26.**

**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ:**

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej.
2. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 20m - zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszcza się lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 27.**

**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD:**

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej,
2. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 8m lub 10m - zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszcza się lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 28.**

**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KR:**

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 6m.
3. Dopuszcza się:
   1) lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 29.**

**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem I:**

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej
2. Na terenie I dozwolona jest lokalizacja:
   1) zbiorczego szczelnego szamba,
   2) stacji transformatorowej,
   3) inne obiekty i urządzenia związane z gospodarką komunalną.
   4) miejsc postojowych.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy, związanej z podstawowym przeznaczeniem terenu.
4. Zaleca się wprowadzanie zieleni o charakterze izolacyjnym.
5. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 3m.
6. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%.

## Rozdział 4
## Ustalenia dotyczące stawek procentowych.

**§ 30.**

Ustala się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 20%.

## Rozdział 5
## Przepisy końcowe.

**§ 31.**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia: „Zmiany w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Rzewnie wieś Grudunki i Łachy Włościańskie", uchwalonego Uchwałą Nr V/25/2002 Rady Gminy Rzewnie z dnia 31 grudnia 2002r. oraz „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzewnie dla części wsi Grudunki", uchwalonego Uchwałą Nr XXXIII/158/10 Rady Gminy Rzewnie z dnia 24 lutego 2010 r.

**§ 32.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rzewnie.

**§ 33.**

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

Przewodniczący
Rady Gminy Rzewnie
/-/ Krzysztof Napiórkowski