U C H W A Ł A Nr IX/51/2024
Rady Gminy Rzewnie
z dnia 17 grudnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzewnie w granicach obrębu ewidencyjnego wsi Drozdowo dla działki nr 494/4

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XLII/228/2018 Rady Gminy Rzewnie z dnia 10 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzewnie w granicach obrębu ewidencyjnego wsi Drozdowo dla działki nr 494/4 oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń 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 2014r., Rada Gminy Rzewnie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne.

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rzewnie, zwany dalej planem, który obejmuje działkę o nr ew.: 494/4 położoną w obrębie Drozdowo.
2. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
   1) rysunek planu - załącznik nr 1,
   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3,
   4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.
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 roku, 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 sytuować budynki z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych,
10) **powierzchni użytkowej usług** - 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.

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) linia zabudowy od lasu,
   5) zwymiarowane odległości w metrach,
   6) symbol przeznaczenia terenu.
   7) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 100 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. Ustala się następujące rodzaje podstawowego przeznaczenia terenów oraz ich oznaczenie literowe (symbol przeznaczenia):
   1) **U/MN** - teren usług i teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   2) **KDD** - teren drogi dojazdowej.

Rozdział 2
Ustalenia dotyczące ogólnych zasad zagospodarowania terenów.

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

1. Zapewnienie ładu przestrzennego na obszarze objętym planem wymaga:
   1) sytuowania budynków zgodnie ze wskazanymi na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy i linią zabudowy od lasu,
   2) harmonijnego wkomponowania nowych elementów małej architektury w otoczenie z uwzględnieniem ich położenia i ekspozycji,
   3) stosowania rozwiązań odpowiadających potrzebom osób niepełnosprawnych.

§ 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 w pozostałych przypadkach. Oddziaływanie to nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją.
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.

§ 7.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie wprowadza się ustaleń - w obszarze opracowania nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, takie jak obiekty zabytkowe i stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, względnie znajdujące się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

§ 8.
Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzenie publiczne stanowią tereny dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD.
2. Dla przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD.

§ 9.

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

1. Wyznacza się granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 100 lat, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi.
2. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Obowiązuje zakaz zabudowy części działki znajdującej się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
4. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, ani krajobrazy priorytetowe.

§ 10.

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:
      a) dla zabudowy wolnostojącej - 800 m^2,
      b) dla zabudowy bliźniaczej - 500 m^2,
      c) dla zabudowy szeregowej - 200 m^2,
   2) minimalna szerokość frontu działki:
      a) z zabudową wolnostojącą - 18 m,
      b) z zabudowa bliźniaczą - 14 m,
      c) z zabudową szeregową - 6 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.

§ 11.

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

1. Nie wprowadza się ustaleń - ze względu na brak potrzeby określania szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy.

§ 12.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Ustala się układ dróg publicznych obejmujących tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDD.
2. Ustala się linie rozgraniczające oraz szerokości terenów komunikacji zgodnie z rysunkiem planu oraz zasady obsługi komunikacyjnej terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem U/MN będzie odbywać się z drogi oznaczonej symbolem KDD.

§ 13.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   1) zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z gminnej sieci wodociągowej o średnicy od 90 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   2) zakazuje się realizacji nowych indywidualnych i lokalnych ujęć wody po wybudowaniu gminnej sieci wodociągowej dającej możliwość zaopatrzenia obiektów budowlanych w wodę,
   3) dopuszcza się użytkowanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wody;
   4) 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 odprowadzanie ścieków bytowych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do gminnej sieci kanalizacyjnej o średnicy od 160 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   2) ustala się wstępne oczyszczanie ścieków technologicznych z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
   3) dopuszcza się użytkowanie istniejących bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków na potrzeby istniejących obiektów budowlanych,
   4) dopuszcza się realizację nowej zabudowy z odprowadzeniem ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dającej możliwość podłączenia obiektu budowlanego do gminnej sieci kanalizacyjnej;
   5) zakazuje się budowy i użytkowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków po wybudowaniu gminnej sieci kanalizacyjnej dającej możliwość odprowadzania ścieków z obiektu budowlanego oraz możliwość techniczną wybudowania przyłącza kanalizacyjnego.
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,
   2) obowiązek selektywnej zbiorki odpadów oraz wyposażenia posesji w urządzenia i miejsce do segregacji odpadów w celu utrzymania czystości i porządku.
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 na paliwo ekologiczne,

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,
   1) wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14.
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

§ 15.
Dla terenu zabudowy usługowo - mieszkaniowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MN:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowo - mieszkaniowa.
2. Na terenach U/MN dozwolona jest lokalizacja zabudowy:
   1) usługowej,
   2) usługowo - mieszkaniowej,
   3) mieszkaniowej jednorodzinnej,
   4) mieszkaniowej letniskowej.
3. Ustala się możliwość realizacji nowych budynków i adaptacji istniejących budynków w układzie: wolnostojącym, szeregowym, bliźniaczym lub jako dobudowanych do innych budynków lub jako rozbudowa istniejących budynków.
4. Budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, tj. w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej terenów dróg publicznych ozn. na rys. symbolem „KD” oraz od linii lasu, tj. w odległości 12,0 m.
5. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków.
6. Ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 0,1.
7. Ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 1,2.
8. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 50%.
9. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy - do 12,0m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne.
10. W zakresie geometrii dachu ustala się dachy spadziste o kątach nachylenia połaci dachowych: 15º - 45º.
11. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc postojowych:
    1) ilość miejsc postojowych nie może być mniejsza niż 3 stanowiska na każde 100m^2 powierzchni użytkowej usług, z wyjątkiem handlu detalicznego,
    2) dla usług handlu detalicznego – co najmniej 1 stanowisko postojowe na 80m2 powierzchni sprzedaży,
    3) co najmniej 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny;

4) minimalna 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. 11, pkt.1, 2;
5) stanowiska postojowe należy realizować w formie parkingów terenowych lub w formie garaży wbudowanych w budynek.

§ 16.

Dla terenów dróg publicznych gminnych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD:

1. Przeznaczenie terenu: komunikacja kołowa, komunikacja zbiorowa oraz komunikacja piesza i rowerowa wraz z zielenią urządzoną, infrastrukturą techniczną.
2. Zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1.
3. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i mebli ulicznych.
4. Tereny KDD stanowią przeznaczenie pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 4
Ustalenia dotyczące stawek procentowych.

§ 17.

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.

§ 18.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia „Zmiany w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Rzewnie wieś Drozdowo”, uchwalonego Uchwałą Nr V/25/2002 Rady Gminy Rzewnie z dnia 31 grudnia 2002r.

§ 19.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rzewnie.

§ 20.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Rzewnie
/-/ Krzysztof Napiórkowski