



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 18 lipca 2024 r.

Poz. 7323

UCHWAŁA NR IV/25/2024 RADY GMINY RZEKUŃ

z dnia 10 lipca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Nowa Wieś Wschodnia gmina Rzekuń.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zmianami) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) w związku z Uchwałą Nr LII/402/2022 Rady Gminy Rzekuń z dnia 30 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Nowa Wieś Wschodnia gmina Rzekuń oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzekuń przyjętego Uchwałą Rady Gminy Rzekuń nr XLVI/283/2018 z dnia 28 marca 2018 r., Rada Gminy Rzekuń uchwala co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Nowa Wieś Wschodnia gmina Rzekuń zwany dalej planem.

§ 2. 1. Granice planu określa Uchwała nr LII/402/2022 Rady Gminy Rzekuń z dnia 30 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Nowa Wieś Wschodnia gmina Rzekuń.

2. Rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000 stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zawiera załącznik nr 2.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zawiera załącznik nr 3.

5. Zbiór danych przestrzennych utworzony na podstawie art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik nr 4 do Uchwały.

6. Załącznik Nr 1, obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granicy planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) linii zabudowy od lasu;
- 5) wymiarowanie wyrażone w metrach;
- 6) pasa ochrony funkcyjnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych;

7) oznaczeń przeznaczenia terenu.

7. Oznaczenia i informacje wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”;
- 2) strefa kontrolowana od gazociągu średniego ciśnienia;
- 3) strefa kontrolowana od projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700;
- 4) strefa ochrony archeologicznej.

8. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu, niewymienione w: ust. 6 i 7 mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć – najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych terenów, obiektów i urządzeń;
- 3) linią zabudowy od lasu - należy przez to rozumieć odległość od lasu, w jakiej należy sytuować budynki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu, dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy od lasu budynków lub ich części zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego i bezpieczeństwa przeciwpożarowego;

- 4) powierzchni użytkowej usług - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnie komunikacyjnych;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku, o nachyleniu połaci dachowej nie przekraczającym 12°;
- 6) pas ochrony funkcyjnej – należy przez to rozumieć obszar wokół sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) U – teren usług;
- 4) U-P – teren usług lub produkcji;
- 5) RZM – teren zabudowy zagrodowej;
- 6) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 7) L – teren lasu;
- 8) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 10) KDL – teren dróg lokalnych;
- 11) KDZ – teren dróg zbiorczych.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy, liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu.

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu.

3. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:

- 1) jest on usytuowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

4. W granicach planu dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W granicach planu nie znajdują się prawne formy ochrony przyrody.

2. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

3. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji, dla których przeprowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko.

4. Zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

5. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

6. Działalność usługową i produkcyjną należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych zapewniających brak przekroczeń standardów jakości środowiska, w tym mogących powodować uciążliwości dla ludzi lub pogarszać warunki higieniczne i zdrowotne w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny jak również na terenach sąsiednich.

7. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych niepowodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.

8. Na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku tereny oznaczone w planie symbolami:

- 1) MN – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MN-U – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 3) RZM - należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej.

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

1. W granicach planu znajdują się stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) AZP 38-72, nr stanowiska w miejscowości – 1, nr stanowiska na obszarze – 11,
- 2) AZP 38-72, nr stanowiska w miejscowości – 2, nr stanowiska na obszarze – 12.

2. Wszelkie prace ziemne w granicach stanowisk archeologicznych wskazanych w pkt 1) należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

2. W granicach planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

3. W granicach planu nie występują tereny górnicze.

4. W granicach planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

5. Obszar w granicach planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, chronionego na podstawie przepisów odrębnych.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W przypadku rozpoczęcia procedury scalenia i podziału na podstawie przepisów odrębnych wyznacza się następujące parametry działek:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek - 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki - 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°;

3. Dopuszcza się wydziałania działek innych niż w ust. 2 dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury komunikacyjnej.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. W granicach strefy kontrolowanej gazociągów istniejących jak i projektowanych mają zastosowanie ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

2. W granicach planu występują pasy ochrony funkcyjnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych, w których występują ograniczenia w użytkowaniu i lokalizacji obiektów budowlanych i nasadzeń.

3. Od napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NN 400 kV strefa ochrony funkcyjnej ma szerokość 70 m (po 35 m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej). W granicach strefy obowiązuje:

- 1) zakaz realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego oraz budynków użyteczności publicznej,
- 2) zakaz nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekraczać 3,0 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu,
- 3) nakaz zachowania przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu,
- 4) lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych, w tym związanych z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz norm dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
- 5) zakaz tworzenia hałd, nasypów i zwiększania rzędnych terenu,
- 6) dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu.

4. Od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV strefa ochrony funkcyjnej ma szerokość 12 m (po 6 m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej), dla której obowiązuje nakaz zachowania przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu, do czasu skablowania linii lub rozbiórki linii lub przeniesienia linii.

5. W związku z położeniem planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, zakazuje się działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych oraz innych działań zagrażających zanieczyszczeniem wód podziemnych.

6. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W granicach planu, roboty budowlane oraz lokalizacja budynków w pobliżu istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, zarówno napowietrznych jak i kablowych, należy prowadzić i realizować z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych, w których występują ograniczenia w użytkowaniu i lokalizacji obiektów budowlanych i nasadzeń.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ i KDL oraz z terenów komunikacji wewnętrznej oznaczonych symbolami KR.

2. W granicach planu w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) na gruntach rolnych klasy III zakazuje się realizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne;

- 3) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowo projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 40mm;
- 4) ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych;
- 5) ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu lub do przyzakładowej lub przydomowej oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 40mm;
- 7) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać:
 - a) poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi lub,
 - b) na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez nadmiernej szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane trafostacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wolnostojące, wewnętrzne, jak i słupowe;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się zasilanie w gaz z istniejącej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
 - c) wskazuje się, że urządzenia i obiekty liniowe gazownictwa powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń powietrza;
- 11) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 13. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych z możliwością uzupełnienia o budynki gospodarcze lub gospodarczo-garażowe oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkalną jednorodziną, z zastrzeżeniem §7.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 2) obsługi komunikacyjnej terenu;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) zieleni urządzonej.

4. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;
- 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 3, przy czym ustala się realizację trzeciej kondygnacji jako poddasza użytkowego;
 - b) dla pozostałych budynków - 1;
- 3) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-45° lub w formie dachów płaskich;

6. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy w układzie wolnostojącym - 800m²;
 - b) dla zabudowy w układzie bliźniaczym – 600m²;
 - c) dla zabudowy w układzie szeregowym – 250m²;
- 2) liczba miejsc parkingowych:
 - a) dla funkcji mieszkalnych - minimum jedno miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków usługowych lub budynków mieszkaniowo-usługowych z możliwością uzupełnienia o budynki gospodarcze lub gospodarczo-garażowe oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją terenu, z zastrzeżeniem §7.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 2) obsługi komunikacyjnej terenu;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) zieleni urządzonej.

4. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;
- 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - 3, przy czym ustala się realizację trzeciej kondygnacji jako poddasza użytkowego;
 - b) dla pozostałych budynków - 1;
- 3) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-45° lub w formie dachów płaskich.

6. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy w układzie wolnostojącym - 800m²;
 - b) dla zabudowy w układzie bliźniaczym – 600m²;
 - c) dla zabudowy w układzie szeregowym – 250m²;
- 2) liczba miejsc parkingowych:
 - a) dla funkcji mieszkalnych - minimum jedno miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1U.

1. Przeznaczenie – teren usług.

2. Zabudowę budynkami należy kształtować w formie budynków usługowych z możliwością uzupełnienia o budynki gospodarcze lub gospodarczo-garażowe oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją usługową, z zastrzeżeniem §7.

3. Zakazuje się lokalizacji zabudowy usług handlu wielkopowierzchniowego.

4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 2) obsługi komunikacyjnej terenu;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) zieleni urządzonej i izolacyjnej.

5. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;

- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,1;
- 5) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 1.
6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
 - 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 3) zadanie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-45° lub w formie dachów płaskich;
7. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000m²;
 - 2) liczba miejsc parkingowych:
 - a) dla budynków usługowych minimum jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej.

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych, budynków inwentarskich oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa, z zastrzeżeniem §7.

3. W ramach przeznaczenia terenu z zastrzeżeniem §12 ust 2 pkt 2) dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 2) obsługi komunikacyjnej terenu;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) zieleni urządzonej.

4. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) maksymalna łączna obsada w ramach jednej działki budowlanej – do 45 DJP
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni;
- 5) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,01;
- 6) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,6;
- 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 3, przy czym ustala się realizację trzeciej kondygnacji jako poddasza użytkowego;

b) dla pozostałych budynków - 1;

3) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-45° lub w formie dachów płaskich;

7. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000m²;

2) liczba miejsc parkingowych:

a) minimum jedno miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **1U-P**.

1. Przeznaczenie – teren usług lub produkcji.

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków usługowych lub budynków produkcyjnych z możliwością uzupełnienia o budynki gospodarcze lub gospodarczo-garażowe oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją usługową lub produkcyjną, z zastrzeżeniem §7.

3. Zakazuje się lokalizacji zabudowy usług handlu wielkopowierzchniowego.

4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;

2) obsługi komunikacyjnej terenu;

3) obiektów małej architektury;

4) zieleni urządzonej i izolacyjnej.

6. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;

4) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,1;

5) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 1.

7. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;

2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

3) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-45° lub w formie dachów płaskich;

8. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2500m²;

2) liczba miejsc parkingowych:

a) dla budynków usługowych minimum jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług,

b) dla zakładów produkcyjnych minimum jedno miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,

c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN.

1. Przeznaczenie – tereny zieleni naturalnej.
2. Zakazuje się zabudowy budynkami.
3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - 1) sieci infrastruktury technicznej,
 - 2) dojazdów do pól i nieruchomości,
 - 3) ciągów pieszych i rowerowych,
 - 4) oczek wodnych.

§ 19. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1L, 2L.

1. Przeznaczenie – tereny lasów.
2. Zakazuje się zabudowy z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej o ile nie naruszy to leśnego przeznaczenia terenu oraz nie ograniczy prowadzonej gospodarki leśnej.

§ 20. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS.

1. Zakazuje się zabudowy budynkami.
2. Dopuszcza się:
 - 1) roboty służące udroźnieniu i regulacji przepływu wody;
 - 2) lokalizację obiektów i urządzeń służących do prowadzenia racjonalnej gospodarki wodnej;
 - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 21. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR.

1. Przeznaczenie – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Zakazuje się zabudowy budynkami.
3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się, realizację sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej.
4. Szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1KDZ.

1. Przeznaczenie – tereny dróg zbiorczych.
2. Zakazuje się zabudowy budynkami.
3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się, realizację sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej.
4. Szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL.

1. Przeznaczenie – tereny dróg lokalnych.
2. Zakazuje się zabudowy budynkami.
3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się, realizację sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej.

4. Szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 24. Stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości: 0%.

§ 25. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rzekuń.

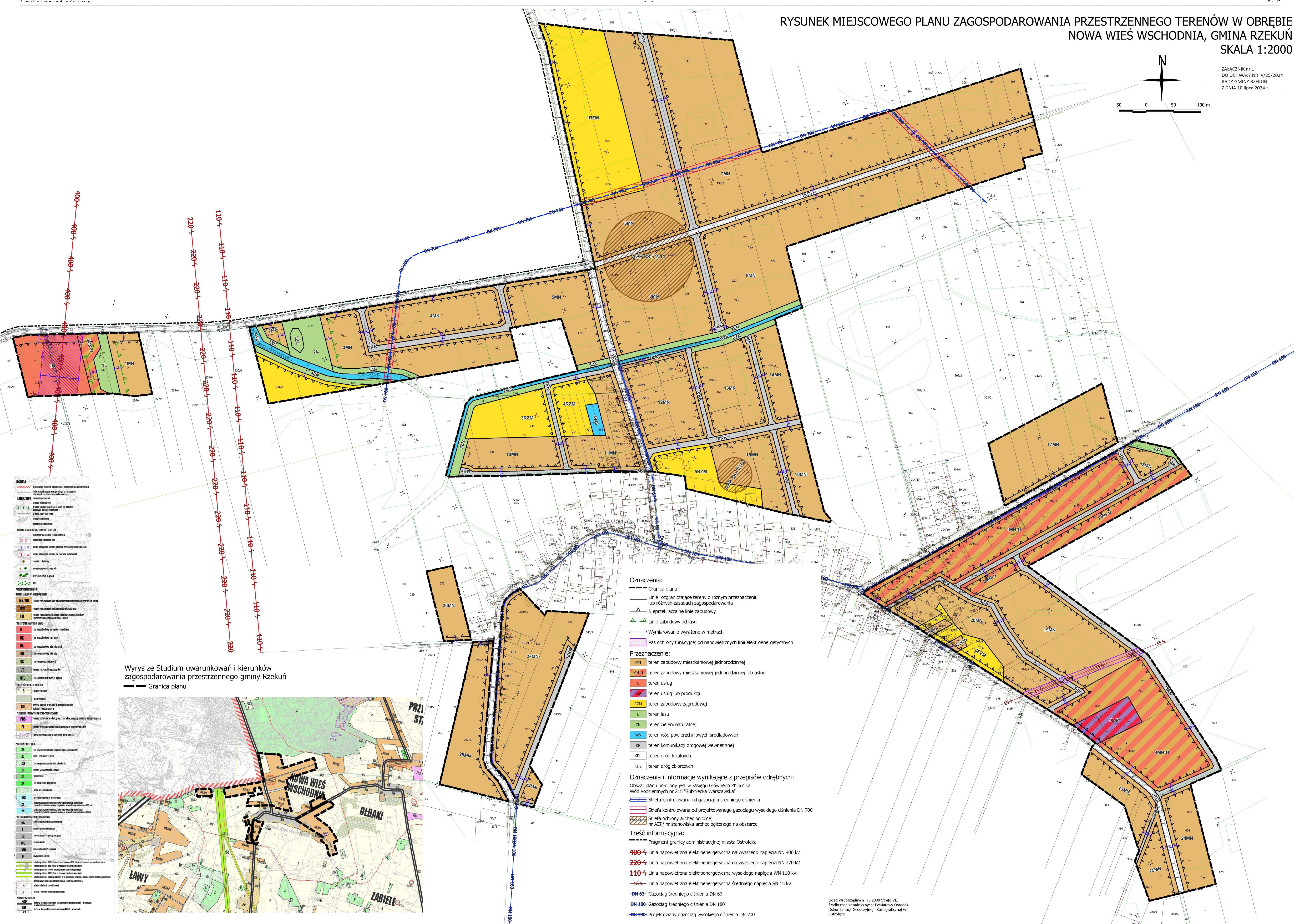
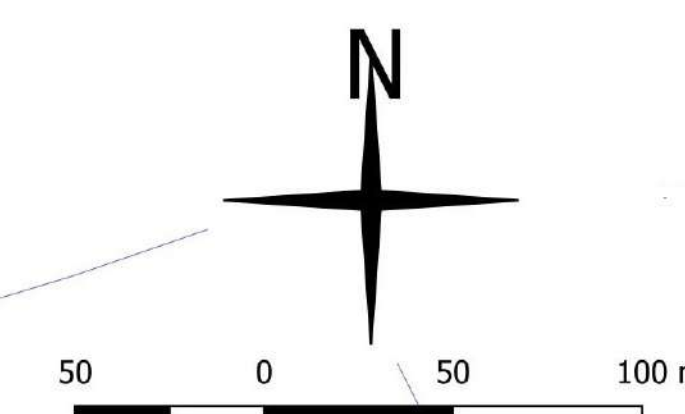
§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Chrzanowski

RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW W OBRĘBIE NOWA WIEŚ WSCHODNIA, GMINA RZEKUŃ SKALA 1:2000

Załącznik nr 1
DO UCHWAŁY NR IV/25/2024
RADY Gminy RZEKUŃ
Z DNIA 10 lipca 2024 r.



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzekuń
Granica planu

- Oznaczenia:**
- Granica planu
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalne linie zabudowy
 - Linie zabudowy od lasu
 - Wymiarowanie wyrażone w metrach
 - Pas ochrony funkcyjnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych
- Przeznaczenia:**
- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
 - U - teren usług
 - UP - teren usług lub produkcji
 - RZM - teren zabudowy zagrodowej
 - L - teren lasu
 - ZN - teren zieleni naturalnej
 - WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
 - KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
 - KDL - teren dróg lokalnych
 - KDZ - teren dróg zbiorczych
- Oznaczenia i informacje wynikające z przepisów odrębnych:**
Obszar planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 "Subniecka Warszawska"
- Strefa kontrolowana od gazociągu średniego ciśnienia
 - Strefa kontrolowana od projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700
 - Strefa ochrony archeologicznej nr AZP/ nr stanowiska archeologicznego na obszarze
- Treść informacyjna:**
- Fragment granicy administracyjnej miasta Ostrołęki
 - 400- - Linia napowietrzna elektroenergetyczna najwyższego napięcia NN 400 kV
 - 220- - Linia napowietrzna elektroenergetyczna najwyższego napięcia NN 220 kV
 - 110- - Linia napowietrzna elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN 110 kV
 - 15- - Linia napowietrzna elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV
 - DN-63 - Gazociąg średniego ciśnienia DN 63
 - DN-100 - Gazociąg średniego ciśnienia DN 100
 - DN-700 - Projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN 700

układ współrzędnych: PL 2000 Strefa VII
źródło map zasadniczych: Powiatowy Urząd Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Ostrołęce

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/25/2024

Rady Gminy Rzekuń

z dnia 10 lipca 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW W OBRĘBIE
NOWA WIEŚ WSCHODNIA GMINA RZEKUŃ.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Nowa Wieś Wschodnia gmina Rzekuń, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 kwietnia do 27 maja 2024 r. Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 27 maja 2024 r. w Urzędzie Gminy Rzekuń. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 11 czerwca 2024 r. nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/25/2024

Rady Gminy Rzekuń

z dnia 10 lipca 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
ZASAD ICH FINANSOWANIA.**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz 977 ze zmianami) stwierdza się, że w granicach opracowania planu przewiduje się realizację zadań własnych Gminy z zakresu:

- 1) budowy, modernizacji i utrzymania sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu,
- 2) modernizacji i utrzymania dróg publicznych gminnych.

Udział Gminy Rzekuń w finansowaniu ww. zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Gminy Rzekuń w wieloletnich planach inwestycyjnych w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/25/2024

Rady Gminy Rzekuń

z dnia 10 lipca 2024 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne XML