

**UCHWAŁA NR IX/58/2024  
RADY GMINY RZEKUŃ**

z dnia 8 listopada 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Susk Nowy 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. 1465 ze zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z Uchwałą Nr LII/400/2022 Rady Gminy Rzekuń z dnia 30 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Susk Nowy 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 uchwała co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Susk Nowy gmina Rzekuń zwany dalej planem.

§ 2. 1. Granice planu określa Uchwała nr LII/400/2022 Rady Gminy Rzekuń z dnia 30 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Susk Nowy 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. Załączniki 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 lasów;
  - 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) strefy ochrony archeologicznej;
  - 3) granicy strefy ograniczonego zagospodarowania od terenu kolejowego.
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 ogólnokomunikacyjnych;
- 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) RZM – teren zabudowy zagrodowej;
- 3) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- 4) U – teren usług;
- 5) ZN – teren zieleni naturalnej
- 6) L – teren lasów;
- 7) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 8) KDD – teren dróg dojazdowych;
- 9) KDL – teren dróg lokalnych.

**§ 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 1,5m 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 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 nie powodujących 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 39-72, nr stanowiska w miejscowości – 4, nr stanowiska na obszarze – 11,
- 2) AZP 39-72 nr stanowiska w miejscowości – 5, 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 m<sup>2</sup>;
- 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 wydzielania 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 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.

2. 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.

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

4. Od napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NN 400 kV strefa ochronny funkcyjnej ma szerokość 70 m (po 35 m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej). Od napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia WN 220 kV strefa ochronny funkcyjnej ma szerokość 50 m (po 25 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.

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

6. 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 KDD i KDL z terenów komunikacji wewnętrznej oznaczonych symbolami KR oraz z terenów dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami planu

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;
- 2) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 40mm;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 40mm;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń powietrza;
- 10) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) 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.**

1. Przeznaczenie – teren 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.
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 realizować jako wolnostojąca, w układzie bliźniaczym lub szeregowym,
  - 2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
  - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
  - 5) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,05;
  - 6) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 1,2;
  - 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12m, z zastrzeżeniem pkt 2),
- 2) dla konstrukcji wsporczych (słupów) linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia dopuszcza się wysokość poniżej 50m;
- 3) 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;
- 4) zadanie 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 nowowydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy w układzie wolnostojącym - 800m<sup>2</sup>;
  - b) dla zabudowy w układzie bliźniaczym – 600m<sup>2</sup>;
  - c) dla zabudowy w układzie szeregowym – 250m<sup>2</sup>;
- 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, 6MN-U, 7MN-U.**

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków związanych z funkcją mieszkalną jednorodzinną lub usługową 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 intensywności zabudowy: 0,05;
- 5) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 1,2;
- 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12m, z zastrzeżeniem pkt 2),

- 2) dla konstrukcji wsporczych (słupów) linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia dopuszcza się wysokość poniżej 50m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) 3 - przy czym ustala się realizację trzeciej kondygnacji jako poddasza użytkowego z zastrzeżeniem lit b);
  - b) 1 - dla budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) zadanie 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 nowowydzielanej działki budowlanej:
    - a) dla zabudowy w układzie wolnostojącym - 800m<sup>2</sup>;
    - b) dla zabudowy w układzie bliźniaczym – 600m<sup>2</sup>;
    - c) dla zabudowy w układzie szeregowym – 250m<sup>2</sup>;
  - 2) liczba miejsc parkingowych:
    - a) dla funkcji mieszkalnych - minimum jedno miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
    - b) dla funkcji usługowych minimum jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług
    - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Przeznaczenie – teren 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 ogrodnictwach.
3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
  - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem §12 ust 2 pkt 2) i o ile nie zostaną naruszone przepisy odrębne;
  - 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%;
  - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;
  - 5) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,01;
  - 6) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,6;
  - 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12m, z zastrzeżeniem pkt 2),
- 2) adaptuje się lokalizację i wysokość istniejących konstrukcji wsporczych (słupów) linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia 220kV.
- 3) 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,
- 4) zadanie 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 nowowydzielanej działki budowlanej: 3000m<sup>2</sup>;
- 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.

**§ 16. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem 1U, 2U.**

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.

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, z zastrzeżeniem pkt 2),
- 2) dla konstrukcji wsporczych (słupów) linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia dla których dopuszcza się wysokość poniżej 50m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

4) 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 nowowydzielanej działki budowlanej: 1000m<sup>2</sup>;

2) liczba miejsc parkingowych:

a) dla budynków usługowych minimum jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

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

**§ 17. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1ZN.**

1. Przeznaczenie – teren 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.

**§ 18. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1L.**

1. Przeznaczenie – teren lasów.

2. Zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych.

**§ 19. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR.**

1. Przeznaczenie – teren 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.

**§ 20. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD.**

1. Przeznaczenie – teren dróg dojazdowych.

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.

**§ 21. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1KDL.**

1. Przeznaczenie – teren 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**

§ 22. 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%.

§ 23. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rzekuń.

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

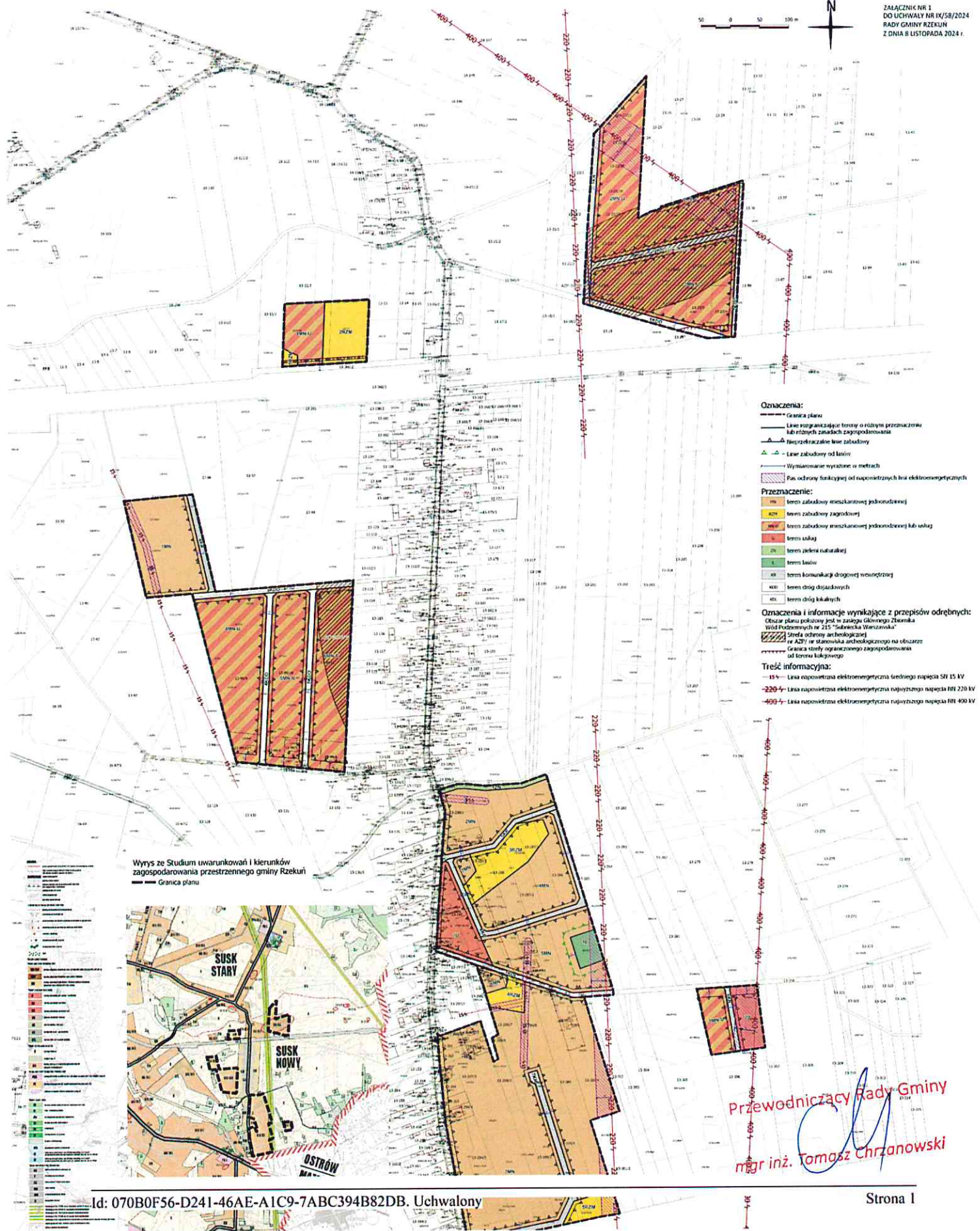
Przewodniczący Rady Gminy

  
**Tomasz Chrzanowski**

# RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW W OBRĘBIE SUSK NOWY, GMINA RZEKUN

SKALA 1:2000

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR IX/58/2024  
RADY GMINY RZEKUN  
Z DNIA 8 LISTOPADA 2024 r.



- Oznaczenia:**
- Granica planu
  - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - ▲ Rozgraniczające linie zabudowy
  - ▲ Linie zabudowy od lasów
  - ▲ Wymiarowanie wyznaczone w metrach
  - ▨ Pas ochronny funkcyjny od napowietrznych linii elektroenergetycznych
- Przeznaczenie:**
- 10% teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - 20% teren zabudowy zagrodowej
  - 30% teren zabudowy mieszanej jednorodzinnej lub usług
  - 40% teren usług
  - 2% teren zieleni naturalnej
  - 1% teren lasów
  - 4R teren komunikacji drogowej wewnętrznej
  - 400 teren dróg dojazdowych
  - 40L teren dróg lokalnych
- Oznaczenia i informacje wynikające z przepisów odrębnych:**
- Obszar planu polecony jest w załączniku do Uchwały Rady Gminy Rzekun z dnia 15.12.2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzekun.
  - Strefa ochrony archeologicznej
  - re A27/ w strefie ochrony archeologicznej na obszarze
  - Granica stałego ograniczonego zagospodarowania od terenu kolejowego
- Treść informacyjna:**
- 15 kV — Linia napowietrzna elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV
  - 220 kV — Linia napowietrzna elektroenergetyczna najwyższego napięcia IIII 220 kV
  - 400 kV — Linia napowietrzna elektroenergetyczna najwyższego napięcia IIII 400 kV

Wyrusze ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzekun



Przewodniczący Rady Gminy  
mgr inż. Tomasz Chrzanowski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/58/2024

Rady Gminy Rzekuń

z dnia 8 listopada 2024 r.

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

1. Uwagi złożone w trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu trwającego od 30.04.2024 r. do 27.04.2024 r. z terminem składania uwag do 11.06.2024 r.

L. p.	Data uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego o uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozpatrzenie Wójta			Rozpatrzenie Rady Gminy		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1.	05.06.2024 r.	Osoba fizyczna	Zmiana przebiegu drogi przez działkę	Dz. nr 299/8 obręb Susk Nowy gmina Rzekuń	6MN, 4RZM, 7KR		X		X	Część działki, po której miałaby przebiegać droga zgodnie ze złożoną uwagą obejmuje grunty rolne klasy III, chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dla których wymagane jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nieleśne. Przebieg drogi został zmodyfikowany i przeniesiony poza działkę nr 299/8	

2. W trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu trwającego od 07.08.2024 r. do 29.08.2024 r. z terminem składania uwag do 13.09.2024 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy

mgr inż. Tomasz Chrzanowski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/58/2024

Rady Gminy Rzekuń


z dnia 8 listopada 2024 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE 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 2024 r. poz 1130) 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.

Przewodniczący Rady Gminy  
  
mgr inż. Tomasz Chrzanowski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX/58/2024

Rady Gminy Rzekuń

z dnia 8 listopada 2024 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Przewodniczący Rady Gminy

  
mgr inż. Tomasz Chrzanowski