

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Rzecznów
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pod nazwą "Rzecznów - cmentarz" w miejscowości Rzecznów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z uchwałą Nr LIX.334.2023 Rady Gminy Rzecznów z dnia 29 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Rzecznów - cmentarz" w miejscowości Rzecznów, Rada Gminy Rzecznów, po stwierdzeniu że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzecznów zatwierdzonego uchwałą Nr Rady Gminy Rzecznów z dnia r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzecznów, uchwała:

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Rzecznów - cmentarz" w miejscowości Rzecznów, zwany dalej „planem”.
2. Ustalenia planu stanowią:
 - 1) treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1 w skali 1: 2000, będący integralną częścią planu.
3. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rzecznów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiący załącznik Nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rzecznów o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik Nr 3;
 - 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik Nr 4.

§ 2

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie**: rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Rzecznów - cmentarz" w miejscowości Rzecznów;
 - 2) **rysunku planu**: rozumie się przez to rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Rzecznów - cmentarz" w miejscowości Rzecznów sporządzony na kopii mapy pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Lipsku w skali 1: 2000;
 - 3) **terenie funkcjonalnym**: należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
 - 4) **liniach rozgraniczających**: należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy**: należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu, nie wliczając wysuniętych poza ten obrys schodów, wykuszy, okapów oraz balkonów, które mogą być wysunięte poza tę linię maksymalnie do 1,5 m;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym**: należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który stanowi 51% i więcej w granicach terenu inwestycji wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu;
 - 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym**: należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który stanowi 49% i mniej w granicach terenu inwestycji;

- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym:** należy przez to rozumieć elementy towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu i dopuszczalnemu;
 - 9) **powierzchni zabudowy:** należy przez to rozumieć jako stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków w granicach terenu inwestycji do powierzchni terenu inwestycji;
 - 10) **zabudowie letniskowej:** należy przez to rozumieć domy letniskowe służące rekreacji indywidualnej przeznaczone do okresowego wypoczynku;
 - 11) **przepisach odrębnych:** należy rozumieć przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz przepisy prawa miejscowego;
 - 12) **dachu płaskim:** należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia poniżej 10⁰;
 - 13) **modernizacji:** należy przez to rozumieć rozbudowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacją w celu ich unowocześnienia lub poprawy parametrów technicznych i eksploatacyjnych;
 - 14) **strefie technicznej:** należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, odbudową, przebudową, nadbudową, eksploatacją i rozbiórką linii elektroenergetycznych, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie elektromagnetyczne tej linii;
 - 15) **PSZOK:** należy przez to rozumieć punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych, na terenie którego będą zbierane i czasowo magazynowane odpady komunalne powstające i selektywnie zbierane w gospodarstwach domowych dostarczane przez mieszkańców gminy, z wyłączeniem zmieszanych odpadów komunalnych i odpadów zawierających azbest.
2. Pozostałe pojęcia, użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami, a także potocznie stosowanymi definicjami i znaczeniami słów określonymi w słownikach języka polskiego.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie oraz ustalenie zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych położonych w granicach planu.

§ 4

Rysunek planu zawiera:

- 1) obowiązujące ustalenia planu:
 - a) granicę obszaru objętego planem miejscowym;
 - b) linie rozgraniczające;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - d) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów funkcjonalnych;
 - e) linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV wraz ze strefami technicznymi,
 - f) granice stref ochrony sanitarnej od cmentarza 50 m i 150 m,
 - g) granica strefy 500 m od cmentarza,
 - h) stanowisko archeologiczne,
 - i) obiekt wpisany do rejestru zabytków;
 - j) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków (poza zespołem kościoła);
- 2) oznaczenia informacyjne:
 - a) obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 405 Niecka Radomska - cały obszar planu,
 - b) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1%,
 - c) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q10%.

§ 5

Na obszarze objętym ustaleniami planu:

- 1) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z budową, rozbudową i przebudową systemów infrastruktury technicznej, o których mowa § 30;
- 2) utrzymuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę na zasadach kształtowania zabudowy określonych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych;

- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zachowaniem zasady, że rozbudowa budynków nie może nastąpić w kierunku osi tych dróg;
- 4) niezależnie od zapisu pkt 3 dopuszcza się nadbudowę budynków położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w istniejących ich obrysach;
- 5) ustala się nakaz wyposażenia obiektów użyteczności publicznej w urządzenia umożliwiające swobodny dostęp dla osób o szczególnych potrzebach.

§ 6

1. W zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania awariom ustala się:
 - 1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;
 - 2) wyposażenie sieci wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
 - 3) lokalizację dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu systemu alarmowania dźwiękowego.
3. Ustala się nakaz wyposażenia obiektów użyteczności publicznej w urządzenia umożliwiające swobodny dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 7

Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny funkcjonalne wyznaczone na rysunku planu:

- 1) 1MN - 10MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1RZM-16RZM - tereny zabudowy związanej z rolnictwem;
- 3) 1U-7U - tereny usług;
- 4) 1UE - teren usług edukacji;
- 5) 1UR - teren usług kultu religijnego;
- 6) 1US, 2US - tereny usług sportu;
- 7) 1UP - teren usług lub produkcji;
- 8) 1RN-7RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 9) 1ZN-8ZN - tereny zieleni naturalnej;
- 10) 1CC, 2CC - teren cmentarza czynnego;
- 11) 1WS-3WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 12) 1KDZ - teren drogi zbiorczej;
- 13) 1KDL-4KDL - tereny dróg lokalnych;
- 14) 1KDD, 2KDD - tereny dróg dojazdowych;
- 15) 1KR-4KR - tereny komunikacji wewnętrznej;
- 16) 1KPP - teren komunikacji pieszej;
- 17) 1IOP - punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych.

§ 8

Zabudowę należy kształtować w sposób ujednolicony, aby uniknąć powstawania elementów dysharmonijnych, pogarszających odbiór wizualny, przy czym ustala się:

- 1) zakaz stosowania agresywnych kolorów na pokryciach dachowych i elewacjach budynków, w szczególności wprowadza się zakaz kolorów niebieskich i fioletowych;
- 2) zakaz stosowania sidingu z PCV na elewacjach budynków.

§ 9

1. W zakresie ochrony środowiska i przyrody ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, poza inwestycjami związanymi z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacji;
 - 2) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych;
 - 3) nakaz dotrzymania standardów jakości środowiska;

- 4) budowę ogrodzeń ażurowych bez fundamentów w celu zachowania szlaków migracyjnych małych zwierząt;
 - 5) wkomponowanie zabudowy w zadrzewienia występujące na działce budowlanej;
 - 6) nakaz zachowania ciągłości cieków wodnych,
 - 7) ochronę wskazanych się na rysunku planu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%, w obrębie których obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych, przy czym:
 - a) ustala się zakaz budowy nowych budynków,
 - b) utrzymuje się istniejące w dacie uchwalenia planu budynki,
 - c) ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków;
 - 8) ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 405 Niecka Radomska poprzez odprowadzanie ścieków sanitarno-bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się ich gromadzenie w zbiornikach bezodpływowych oraz dopuszcza się ich oczyszczanie w przydomowych oczyszczalniach ścieków;
 - 9) w przypadku realizacji dróg (budowy, rozbudowy, przebudowy) należy stosować odpowiedniego przekroju przepusty umożliwiające naturalny spływ wód oraz umożliwiające swobodną migrację zwierząt, a także stosowanie minimalnej zajętości terenu z pozostawieniem występujących zadrzewień;
 - 10) zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych z gromadzeniem, przetwarzaniem, magazynowaniem i recyklingiem wszelkiego rodzaju odpadów;
 - 11) zakaz lokalizacji zakładów zwiększonego lub dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii;
 - 12) w zakresie ochrony wód powierzchniowych śródlądowych płynących, ustala się:
 - a) zakaz niszczenia lub uszkodzenia brzegów śródlądowych wód powierzchniowych;
 - b) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także przechodzenie przez te wody;
 - c) nakaz umożliwiania przez właścicieli nieruchomości przyległych dostępu do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód;
 - d) uzyskania zgody wodnoprawnej na wykonywane prace w obrębie cieków naturalnych;
 - e) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenów nie może ograniczać wymaganych prawem wodnym obowiązków administratorów rzek lub cieków w zakresie utrzymania ich w należytym stanie.
2. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:
 - 1) nakaz zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) nakaz zachowania wymogów architektonicznych.
 3. Ustala się:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-10MN dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami 1RZM-16RZM dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, zgodnie z przepisami odrębnymi
 - 3) dla terenu oznaczonego symbolem 1UE dopuszczalny poziom hałasu jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dla terenów oznaczonych symbolami 1US, 2US dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 4. W granicach stref ochrony sanitarnej 50 m i 150 m od cmentarza obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.
 5. Wskazuje się na rysunku strefę 500 m od cmentarza, w granicach której ustala się zakaz lokalizacji ujęć wód wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 10

1. Wskazuje się zespół kościelny w Rzecznowie wpisany do rejestru zabytków (nr rej. 137/A/82 z dnia 15.02.1982 r. oraz ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, w skład którego wchodzi:

- 1) kościół p.w. Niepokalanego Poczęcia N.M.P.;
 - 2) dzwonnica murowana;
 - 3) dawna kostnica;
 - 4) kaplica w murze kościelnym;
 - 5) ogrodzenie terenu kościelnego
2. Wskazuje się obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków poza tymi, o których mowa w ust. 1:
 - 1) krzyż wotywny;
 - 2) cmentarz rzymsko-katolicki;
 - 3) kapliczka z figurą św. Jana Nepomucena;
 - 4) krzyż kamienny;
 - 5) kapliczka kubaturowa
 3. Utrzymuje się obiekty wymienione w ust. 1 i 2 oraz zakazuje się przekształceń powodujących obniżenie ich wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych.
 4. Wszelkie prace związane z prowadzeniem robót budowlanych w granicach zabytku, o którym mowa w ust. 1 i 2 oraz w ich bezpośrednim otoczeniu wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
 5. Wskazuje się na rysunku planu stanowisko archeologiczne, w granicach którego ustala się:
 - 1) zakaz użytkowania terenu w sposób, który mógłby powodować degradację ich wartości naukowej i kulturowej, w szczególności zakaz zmiany i przekształcania ukształtowania czytelnej formy terenowej obiektów;
 - 2) w przypadku prowadzenia prac ziemnych skutkujących naruszeniem struktury gruntu, wymóg zapewnienia warunków do przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres, rodzaj oraz pozwolenia regulują przepisy odrębne.

§ 11

Ustala się:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 1KDL-4KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD,
 - c) 5 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 1KR-4KR;
- 2) zachowanie wysokości budynków, o których mowa w ustaleniach szczegółowych;
- 3) zachowanie geometrii dachów, o których mowa w ustaleniach szczegółowych.

§ 12

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-MN10** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z wykluczeniem usług handlu wielokopierzchniowego;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
 - b) zieleń przydomowa,
 - c) dojścia i dojazdy.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) etapową realizację inwestycji w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
 - 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości do 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działkach o szerokości frontu poniżej 18 m;
 - 3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
 - 4) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 7) minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowane w terenach, o których mowa w ust. 1;

- 8) obsługę komunikacyjną: zgodnie z rysunkiem planu oraz z drogi położonej poza granicami;
 - 9) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 12 m;
 - 10) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat: do 8 m;
 - 11) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0 do 45^0 ;
 - 12) dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15^0 do 20^0 na budynkach gospodarczych i garażach, jedynie w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
 - 13) dopuszcza się dachy płaskie jako zadaszenie nad garażami wbudowanymi w bryłę budynku mieszkalnego lub nad częścią budynku stanowiącego taras;
 - 14) zadaszenie nad lukarnami dwuspadowe lub krzywoliniowe, dopuszcza się okna połaciowe w celu doświetlenia poddasza.
3. Ustala się zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego innych niż mikroinstalacje.

§ 13

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-7U** – tereny usług, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z wykluczeniem usług handlu wielokopowierzchniowego;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
 - b) zieleń o charakterze izolacyjnym,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) parkingi.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 2;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 55%,
 - 5) minimum dwa miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;
 - 6) obsługę komunikacyjną: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) wysokość budynków usługowych: do 15 m;
 - 8) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat: do 8 m;
 - 9) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych do 45^0 , w tym dach płaski.

§ 14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UE** – teren usług edukacji, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi edukacji;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi turystyki,
 - b) usługi gastronomii,
 - c) usługi sportu i rekreacji,
 - d) usługi kultury i rozrywki;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) parkingi.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania,
 - 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 2;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%;

- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: maksimum 55%;
- 5) minimum 0,5 miejsca parkingowego na 1 zatrudnionego, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowane na terenie, o którym mowa w ust. 1;
- 6) obsługę komunikacyjną: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) wysokości budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego: do 15 m;
- 8) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat: do 8 m;
- 9) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych do 45⁰, w tym dach płaski.

§ 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UR** – teren usług kultu religijnego, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sakralne;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: budynek mieszkalny (plebania),
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) dojścia i dojazdy.
2. Utrzymuje się istniejący budynek kościoła oraz dopuszcza się jego remont.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) minimalną intensywność zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalną intensywność zabudowy: 2;
 - 3) teren biologicznie czynny: minimum 20%;
 - 4) powierzchnię zabudowy: maksimum 55%,
 - 5) minimum dwa miejsca postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej budynku kościoła, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;
 - 6) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat: do 8 m;
 - 7) geometria dachów głównej bryły budynków gospodarczych, garaży i wiat: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 20⁰ do 45⁰.
4. Obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego innych niż mikroinstalacje.

§ 16

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US, US2** – tereny usług sportu, ustala się:
 - 1) przeznaczenie: usługi sportu i rekreacji,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze, garażowe i wiaty,
 - b) mała architektura.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków sportu i rekreacji do 12 m,
 - b) pozostałych budynków i wiat: do 8 m,
 - 2) geometria dachów: dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°,
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

3. Ustala się minimum jedno miejsce parkingowe na 10 zatrudnionych, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1 jako naziemne lub w garażach.
4. Obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

§ 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP** – teren usług lub produkcji, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi,
 - b) zabudowa produkcyjna;
 - 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) handel wielkopowierzchniowy,
 - b) teren przemysłu portowego,
 - c) teren elektrowni wiatrowej;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi,
 - b) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
 - c) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (oze) – ogniwa fotowoltaiczne,
 - d) parkingi,
 - e) dojścia i dojazdy,
 - f) zieleń.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalna nadziemną intensywność zabudowy: 2,5;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: do 80%;
 - 5) minimum 0,25 miejsca postojowego na jednego zatrudnionego, realizowane na terenie, o którym mowa w ust. 1, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 6) wysokość budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego: do 15 m;
 - 7) wysokość budynków z zakresu przeznaczenia uzupełniającego: do 8 m;
 - 8) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub łukowe o kącie nachylenia do 30⁰, w tym dachy płaskie.
3. Dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki.
4. Obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN-7RN** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zadrzewienia.

§ 19

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN-8ZN** – tereny zieleni naturalnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna, stanowiąca rolnicze użytki rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zadrzewienia.

§ 20

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1CC i 2CC** – tereny cmentarza czynnego, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz czynny;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) niezbędne budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu: kaplica, dom pogrzebowy oraz sanitariaty o indywidualnych formach architektonicznych nawiązujących do funkcji terenu o całkowitej wysokości nie wyższej niż 12 m oraz dachach dwuspadowych lub wielospadowych o katach nachylenia od 25⁰ do 50⁰, przy zastosowaniu dominat architektonicznych, których wysokość nie może przekraczać 20 m,
 - b) kolumbarium,
 - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dojścia.
2. Ustala się:
 - 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,0001;
 - 2) maksymalną intensywność zabudowy: 0,05;
 - 3) teren biologicznie czynny: min. 15%;
 - 4) powierzchnię zabudowy: do 10%.
3. Obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS-2WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody płynące;
- 2) zakaz realizacji obiektów budowlanych;
- 3) dopuszcza się realizacje zadań związanych z utrzymaniem wód.

§ 22

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** - teren drogi zbiorczej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL - 4KDL** - teren dróg lokalnych wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD** - tereny dróg dojazdowych wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR-4KR** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1OP** – teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych (PSZOK);
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki administracyjne, socjalne, gospodarcze, garaże i wiaty,
 - b) wagi najazdowe,
 - c) kontenery na odpady,
 - d) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (oze) – ogniwa fotowoltaiczne,
 - e) parkingi,
 - f) dojścia i dojazdy,

- g) zieleń o funkcji izolacyjnej.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,05;
 - 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: do 80%;
 - 5) minimum 0,25 miejsca postojowego na jednego zatrudnionego, realizowane na terenie, o którym mowa w ust. 1, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 6) wysokość zabudowy: do 10 m;
 - 7) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub łukowe o kącie nachylenia do 30⁰, w tym dachy płaskie.
 3. Obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27

Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary osuwisk.

§ 28

1. Na obszarze objętym granicami planu nie określa się granic terenów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-10MN dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:
 - 1) scalenia i podziały oraz łączenie działek należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami,
 - 2) każda nowo wydzielana działka musi mieć dostęp do drogi publicznej,
 - 3) szerokość frontów nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 20 m,
 - 4) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego i zawierać się w przedziale do 85⁰ do 95⁰,
 - 5) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800m²,
 - 6) szerokość dojazdów do nowo wydzielanych działek nie węższa niż 6 m.
3. Dla pozostałych terenów nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 29

1. Ustala się podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej położonej w jej zasięgu.
2. Zasady zagospodarowania terenów położonych w pasach technologicznych wyznaczonych od linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia zgodnie z § 30 ust. 7 pkt 7.

§ 30

1. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować na zasadach i warunkach zarządcy sieci. Zaleca się aby nowo projektowane sieci uzbrojenia technicznego projektowane i budowane były w sposób bezkolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem nieruchomości. Zaleca się budowę sieci infrastruktury technicznej wzdłuż granic działek przylegających do ciągów komunikacyjnych. W celu ochrony osób i mienia ustala się strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o zasięgu określonym w przepisach odrębnych. Na całym obszarze dopuszcza się realizację oświetlenia.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu ust. 3;
- 2) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej;
- 3) wykonanie sieci, o ile istnieje taka możliwość, należy wykonać w postaci zamkniętego układu, umożliwiającego jej obustronne zasilanie;
- 4) budowę i użytkowanie studni na terenach niewyposażonych w sieć wodociągową przy uwzględnieniu § 9 ust. 5.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, przy uwzględnieniu ust. 3;
- 2) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się budowę i użytkowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków na terenach, na których sieć kanalizacji sanitarnej nie występuje lub w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, przy czym w odległości jednego kilometra od zbiornika wodnego z kąpieliskami ustala się zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. Zagospodarowanie ścieków przemysłowych:

- 1) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego na wprowadzenie ścieków do kanalizacji;
- 2) w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej do bezodpływowego zbiornika, okresowo opróżnianego przez wyspecjalizowane służby i wywóz do gminnej oczyszczalni ścieków po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej powierzchniowo na teren inwestycji;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z terenów usług oraz obiektów produkcyjnych, magazynów i składów do odbiorników, po wcześniejszym ich oczyszczeniu jeżeli przepisy odrębne będą tego wymagać;
- 3) odprowadzenie wód z terenów dróg i placów utwardzonych do odbiorników, po wcześniejszym ich oczyszczeniu jeżeli przepisy odrębne będą tego wymagać;
- 4) zakaz odprowadzania wód na obszar kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, przy uwzględnieniu ust. 4;
- 2) budowę systemu sieci gazociągów średniego ciśnienia;
- 3) gazociągi średniego i niskiego ciśnienia należy wykonać zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych, w przypadku budowy sieci gazowej należy ustalić strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi, w których:
 - a) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych,
 - b) ustala się zakaz budowy budynków, urządzeń stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
 - c) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu ś/c,
 - d) w terenach budownictwa szafki gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz ogrodzenia), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową,
 - e) istniejące gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic i dróg znalazły się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy,
 - f) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic i dróg należy zabezpieczyć gazociągi przed uszkodzeniami przez ciężki sprzęt budowlany i samochody,
 - g) dalsza gazyfikacja będzie możliwa przy spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji, po zawarciu z Przedsiębiorstwem Gazowniczym;
- 4) w przypadku budowy sieci gazowej należy zachować strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 5) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz ciekły.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, przy uwzględnieniu ust. 8;
- 2) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznych zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 3) budowę nowych stacji transformatorowych;
- 4) stacje transformatorowe 15/0,4 kV lokalizować w sposób bezkolizyjny z innymi obiektami budowlanymi (odległość od budynków mieszkalnych min. 7m);

- 5) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej, tj. do powyżej 3 m wysokości w granicach w granicach stref technicznych;
- 6) budowę nowych oraz modernizację istniejących linii elektroenergetycznych należy prowadzić przez zarządców sieci w zależności od potrzeb z uwzględnieniem technicznych i ekonomicznych aspektów inwestycji;
- 7) zakaz realizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, w pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych średniego napięcia wynoszących 7,5 m od osi linii w obie strony;
- 8) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł pozyskujących energię elektryczną wykorzystujących energię słoneczną.

8. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się: lokalizację obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej przy uwzględnieniu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych jakie muszą być spełnione dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i miejsc przebywania dla ludzi, oraz przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się: rozwiązania oparte o źródła bez emisyjnie lub nisko emisyjne.

10. W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:

- 1) gospodarkę odpadami komunalnymi zgodnie z systemem obowiązującym w Gminie Rzecznów, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji i odzysku odpadów u źródła ich powstawania;
- 2) gospodarkę odpadami pozostałymi niż te, o których mowa w pkt 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

11. W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady określone w § 22-25.

§ 31

Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem na cele, o których mowa w § 7 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 32

Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-10MN, 1RZM-16RZM, 1U-7U, 1US, 2US i 1UP ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 33

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rzecznów.

§ 34

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