Ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego dnia 19 lipca 2022 r. poz. 7771

UCHWAŁA NR XLV/284/22
RADY GMINY W REGMINIE
z dnia 14 lipca 2022r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Grzybowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządnie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późń. zm.) w związku z uchwałą nr XXVII/166/20 Rady Gminy w Regiminie z dnia 30 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Grzybowo, gmina Regimin, Rada Gminy w Regiminie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regimin uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia wprowadzające

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Grzybowo , zwany dalej „planem”.

§2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 156 ha, stanowiący część obrębu Grzybowo – zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§3. Uchwalony plan składa się z:
1) teksu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
5) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§4. Przedmiotem ustaleń planu są:
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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
9) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;

14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych;

§5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
1) *budynku adaptowanym* – należy przez to rozumieć budynek istniejący, który może podlegać odbudowie, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz remontowi łącznie ze zmianą funkcji, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu elementarnego;
2) *terenie elementarnym*– należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą, oznaczony cyfrowym i literowym symbolem przeznaczenia terenu;
3) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego terenu;
4) *przeznaczeniu podstawowym* – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;
5) *przeznaczeniu uzupełniającym* – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, przy zachowaniu warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych;
6) *powierzchni biologicznie czynnej* – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
7) *usługach nieuciążliwych* – należy przez to rozumieć działalność usługową niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową nie powodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie i życie ludzi, w tym niepowodującą pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie.

§6. 1. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica planu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) symbole przeznaczenia terenu;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) granice stanowiska archeologicznego;
6) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
7) obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
8) granice stanowiska archeologicznego;
9) zwymiarowane odległości określone w metrach;
10) strefę kontrolowana od gazociągu średniego ciśnienia;
11) strefa kontrolowana od gazociągów tranzytowego DN1400;
12) strefa ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
13) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie średnim, wynoszącym 1%;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1, mają charakter informacyjny.

Rozdział II
Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu objętego planem

§7.W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone 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, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami: **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU;**
3) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1UMN, 2UMN, 3UMN, 4UMN**;
4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, ~~9RM, 10RM,~~* 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, ~~24RM, 25RM, 26RM, 27RM, 28RM;~~***
5) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R**;
6) tereny zieleni parkowej, oznaczone symbolem: **1ZPK**;
7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **1ZP**;
8) lasy, oznaczone symbolami: **1ZL**;
9) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **1WS**;
10) tereny dróg publicznych głównych: **1KDG;**
11) tereny dróg publicznych zbiorczych: **1KDZ**, **2KDZ;**
12) tereny dróg publicznych lokalnych: **1KDL;**
13) tereny drogi publicznej dojazdowej, oznaczone symbolem **1KDD, 2KDD**;
14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW;**
15) tereny ciągów pieszo- jezdnych, oznaczone symbolami: **1Kpj;**

§8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w zakresie lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie zasad, zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
   a) dla budynków zlokalizowanych w odległości równej lub mniejszej niż 12,0 m od granicy (konturu) lasu należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych budynków i ich usytuowania w szczególności z zakresu ich usytuowania ze względu na bezpieczeństwo pożarowe,
   b) dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linie zabudowy takich elementów budynku jak okapy i gzymsy do 0,8 m oraz balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy do 1,3 m, z zachowaniem przepisów odrębnych,
   c) nieprzekraczalnie linie zabudowy nie dotyczą miejsc przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów oraz urządzeń budowlanych i obiektów infrastruktury technicznej;
2) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:
   a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki zdecydowanie odcinającej się od otoczenia,
   b) dopuszcza się stosowanie materiałów takich jak: cegła ceramiczna, tynki tradycyjne, kamień, drewno lub materiały drewnopodobne, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej – dopuszcza się zastosowanie nowoczesnych rozwiązań pokrycia elewacji,
   c) zakaz stosowania na elewacjach budynków blachy falistej i sidingu;
3) w zakresie wydzielenia nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie minimalnej powierzchni działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikację wewnętrzną oraz działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania terenów sąsiednich;
4) w granicach planu nie wyznacza się :

* *Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WPN-I.4131.185.2022.RM Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 sierpnia 2022 r. (Dz. U. W. Maz. z dnia 9 sierpnia 2022 r. poz. 8269)*

a) terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji lub remediacji;
b) terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych,
c) terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

§9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) teren objęty planem położony jest poza granicami obszarów chronionych, ustanowionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
2) w granicach planu zlokalizowany jest pomnik przyrody – drzewo grab pospolity objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
3) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
4) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy odrębne;
5) ze względu na występowanie w granicach planu urządzeń melioracyjnych ustala się:
   a) planowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu należy projektować i realizować z zachowaniem istniejących urządzeń melioracyjnych,
   b) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej oraz realizowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi należy je przebudować na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;
6) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla poszczególnych terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska:
   a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
   b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU) – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową,
   c) na terenach zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (UMN) – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową,
   d) na terenach zabudowy zagrodowej (RM) – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,

§10. Zasady kształtowania krajobrazu:
1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych i elementów przestrzennych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w rozdziale III poprzez zapisy dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy.

§11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
1) w granicach planu zlokalizowane są następujące obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oznaczone na rysunku planu:
   a) zespół dworski obejmujący dwór, pozostałości parku, ośmiorak i piwnice przy ośmioraku, jako obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
   b) dwór, jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
   c) dom mieszkalny nr 21, jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
   d) dom mieszkalny nr 25, jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
   e) dom mieszkalny nr 30 , jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
   f) dom mieszkalny nr 37 – ośmiorak, jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
   g) piwnice przy domu nr 42, jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków,

2) w odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne, w tym przepisy prawa budowlanego oraz przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
3) w granicach planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, na terenie których obowiązują przepisy odrębne, w tym w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
4) w granicach planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, pod numerami 42-62:13, 42-62:14, na terenie których obowiązują przepisy odrębne, w tym w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§12. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
1) w granicach planu jako przestrzeń publiczną wyznacza się tereny dróg publicznych głównych oznaczone symbolami: **1KDG,** tereny dróg publicznych zbiorczych oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ,** tereny dróg publicznych lokalnych oznaczone symbolami: **1KDL** oraz tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD**;
2) w przestrzeniach publicznych, ustala się:
   a) ujednolicenie kolorów i materiałów użytych do realizacji chodników oraz wjazdów na posesje,
   b) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§13. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:
1) tereny górnicze – nie występują;
2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

   a) część terenu planu zgodnie z oznaczeniami na załączniku graficznym położone jest w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%;

   b) na terenach położonych w zasięgu wielkiej wody obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach prawa wodnego;
3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;
4) w granicach planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§14. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
1) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału;
2) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się:
   a) minimalną powierzchnię działki:
      - dla terenów elementarnych MN – 1000 m^2,
      - dla terenów elementarnych MNU – 1500 m^2,
      - dla terenów elementarnych UMN – 1500 m^2,
   b) minimalną szerokość frontu działki: 16,0 m,
   c) kąt położenia granicy działki względem osi drogi zawarty w przedziale 90^o +/ - 30^o.

§15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: w granicach planu nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

1) poza granicami planu przebiega gazociąg tranzytowy DN1400, obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 100 m od osi w obie strony, która częściowo obejmuje teren elementarny 9R, w granicach strefy obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych;
2) ustala się strefę kontrolowaną gazociągu średniego ciśnienia o szerokości 1,0 m od osi gazociągu w obie strony, w granicach której obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych;
3) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV ustala się strefy ochronne o szerokości 7,5 m mierząc od osi linii w obie strony, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, w tym lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;

§17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych i zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
2) ustala się możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej, z zachowaniem ochrony gruntów rolnych i leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi:
   a) wzdłuż tras istniejących sieci z zachowaniem normatywnej odległości od sieci istniejących;
   b) nakaz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
   c) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach geodezyjnie wydzielonych dróg wewnętrznych i wydzielonych dojazdów, w przypadku lokalizacji na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić sieci infrastruktury technicznej w maksymalnym zbliżeniu, równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne, wzdłuż tras istniejących sieci z zachowaniem normatywnej odległości od sieci istniejących,
   d) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób niekolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonym w rozdziale III ustaleń szczegółowych;
3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z istniejącej sieci wodociągowej i nowoprojektowanej sieci wodociągowej,
   b) minimalne parametry sieci wodociągowej: DN 90,
   c) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych, w tym w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej,
   d) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych lub lokalnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:
   a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej kanalizacji sanitarnej w systemie rozdzielczym;
   b) minimalne parametry sieci kanalizacji sanitarnej: ciśnieniowej DN 90, grawitacyjnej DN 110;
   c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego,
b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich,
c) minimalne parametry sieci kanalizacji deszczowej: DN 200;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
a) zaopatrzenie w energie elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii elektroenergetycznych 15/0,4 kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych lub linii napowietrznych,
c) minimalne parametry sieci elektroenergetycznej: 0,4 kV,
d) dopuszcza się zasilanie ze stacji 15/0,4 kV poza obszarem planem,
e) w przypadku zbliżenia lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu podlegają przepisom odrębnym;

7) w zakresie telekomunikacji ustala się:
a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować w formie linii napowietrznych, kablowych lub bezprzewodowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
b) minimalna średnica przewodów gazowych 32 mm;
c) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z użyciem technologii zapewniających zachowanie norm emisji spalin wynikających z przepisów odrębnych;
b) dopuszcza się realizację mikroinstalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

10) w zakresie gospodarowania odpadami ustala się:
a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
b) obowiązuje zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

§18. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) podstawową oś komunikacyjną łączącą obszar planu z terenami sąsiednimi stanowi droga wojewódzka nr 615 relacji Mława - Ciechanów klasy dojazdowej, oznaczona symbolem **1KDG,** oraz droga powiatowa oznaczona symbolami **1KDZ, 2KDZ**;
2) sieć komunikacyjną obsługującą poszczególne tereny elementarne stanowią istniejące drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone symbolami **1KDZ, 2KDZ**, klasy lokalnej oznaczona symbolem **1KDL,** drogi publiczne gminne klasy dojazdowej **1KDD, 2KDD**, drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW** oraz ciąg pieszo-jezdny **1Kpj**, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów elementarnych z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem **1KDG** na warunkach zarządcy drogi zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) remontowane, przebudowywane oraz budowane drogi powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§19. Zasady lokalizacji miejsc postojowych:
1) ustala się nakaz zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, w tym przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, zaspokajających potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów,
2) miejsca postojowe należy projektować i realizować w liczbie nie mniejszej niż:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
   b) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – min. 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny plus min. 1 miejsce postojowe na każde 50m^2 powierzchni usług,
   c) dla zabudowy usługowej, z zakresu usług: min. 2 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni usług,
   d) dla zabudowy zagrodowej – min. 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

§20. Inwestycje celu publicznego:
1) w granicach planu jako inwestycje publiczne o znaczeniu lokalnym wyznacza się:
   - modernizację dróg publicznych oznaczonych symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD,**
   - budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w celu zaopatrzenia ludności w wodę i odbiór ścieków;
2) w granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§21. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe

§22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 5MN, 13MN, 14MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 34MN, 35MN, 37MN, 50MN, 51MN** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;
3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) nową zabudowę należy realizować jako wolnostojącą,
   b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych, dojść i dojazdów, zieleni, niezbędnej infrastruktury technicznej i miejsc do parkowania;
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
   d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowalnej: 1000 m^2,
   e) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych – 10,0 m jednak nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, dla budynków gospodarczych nie więcej niż 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m,
   f) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 20 do 45 stopni,
   g) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu lub szarości,
   h) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,01, maksymalny - 0,60,
   i) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,30,
   j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 45%;
   k) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi
   l) tereny elementarne oznaczone symbolem **1MN** i **2MN** zlokalizowane są w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, na której mogą następować przekroczenia dopuszczalnych norm

hałasu – nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych;

§23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 32MN, 33MN, 36MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;
3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) adaptuje się istniejące budynki,
   b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych, dojść i dojazdów, zieleni, niezbędnej infrastruktury technicznej i miejsc do parkowania;
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
   d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowalnej: 1000 m^2,
   e) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych – 10,0 m jednak nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, dla budynków gospodarczych nie więcej niż 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m,
   f) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 20 do 45 stopni,
   g) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu lub szarości,
   h) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,01, maksymalny - 0,60,
   i) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,30,
   j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 45%;
   k) dopuszcza sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w zbliżeniu z działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się
3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą,
   b) zabudowę usługową należy realizować jako usługi nieuciążliwe;
   c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowalnej: 1500 m^2,
   d) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych, dojść i dojazdów, zieleni, niezbędnej infrastruktury technicznej i miejsc do parkowania,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
   f) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych 10,0m jednak nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, dla budynków gospodarczych nie więcej niż 8,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m,
   g) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartych w przedziale od 20 do 45 stopni,
   h) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu lub szarości,
   i) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,01, maksymalny - 0,70,
   j) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,35,
   k) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,

l) tereny elementarne oznaczone symbolem **1MNU** i **2MNU** zlokalizowane są w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, na której mogą następować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu – nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych;

§25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UMN, 2UMN, 3UMN, 4UMN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;
3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) zabudowę usługową należy realizować jako usługi nieuciążliwe;
   b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowalnej: 1500 m^2,
   c) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych, komunikacji wewnętrznej, zieleni, niezbędnej infrastruktury technicznej i miejsc parkingowych;
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
   e) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków usługowych i mieszkalnych 10,0m jednak nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dla budynków gospodarczych nie więcej niż 8,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m,
   f) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartych w przedziale od 20 do 45 stopni,
   g) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu lub szarości,
   h) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,05, maksymalny - 0,70,
   i) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,50,
   j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
   k) teren elementarny oznaczony symbolem **1UMN** zlokalizowany jest w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, na której mogą następować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu – nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych;

§26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, ~~9RM, 10RM~~[*], 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej,
2) przeznaczenie uzupełniające: agroturystyka,
3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) adaptuje się istniejące budynki,
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
   c) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalny nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych budynków w zabudowie zagrodowej nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałych obiektów budowalnych nie więcej niż 14,0m;
   d) geometria dachów: adaptuje się geometrię dachów na istniejących budynkach, dla nowych budynków ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym

[*] *Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WPN-I.4131.185.2022.RM Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 sierpnia 2022 r. (Dz. U. W. Maz. z dnia 9 sierpnia 2022 r. poz. 8269)*

nachyleniu połaci głównych w przedziale od 30 do 45 stopni, przy czym dla budynków inwentarskich dopuszcza się dachy płaskie lub dachy jednospadowe o nachyleniu do 12 stopni,

e) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu lub szarości,
f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,05, maksymalny - 0,40,
g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,30,
h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
i) w zakresie chowu i hodowli zwierząt ustala się maksymalną liczbę dużych jednostek przeliczeniowych w gospodarstwie nie większą niż 40 DJP,
j) działalność z zakresu chowu i hodowli zwierząt prowadzona na terenach zabudowy zagrodowej nie może powodować przekroczeń standardów środowiska, określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań na sąsiednie budynki przeznaczone na pobyt ludzi;

§27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
2) warunki zagospodarowania terenu:
   a) działalność rolniczą należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
   c) w zakresie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują przepisy dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych, w szczególności w zakresie ochrony wyznaczonych na rysunku planu gruntów rolnych III klasy.

§28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1ZPK,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni parkowej;
2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;
3) warunki zagospodarowania terenu:
   a) adaptuje się istniejącą zabudowę;
   b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzenia ciągów pieszych i rowerowych oraz infrastruktury technicznej;
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
   d) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków adaptowanego – 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m,
   e) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 20 do 45 stopni,
   f) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu lub szarości,
   g) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,001, maksymalny - 0,20,
   h) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,10,
   i) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 6,0 m.
   j) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 85% powierzchni terenu ~~elementarnego jako~~[*] biologicznie czynnego;

§29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1ZP,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;

[*] *Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WPN-I.4131.185.2022.RM Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 sierpnia 2022 r. (Dz. U. W. Maz. z dnia 9 sierpnia 2022 r. poz. 8269)*

3) warunki zagospodarowania terenu:
   a) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi;
   b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzenia ciągów pieszych i rowerowych oraz infrastruktury technicznej;
   c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 6,0 m.
   d) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 80% powierzchni terenu ~~elementarnego jako~~[*] biologicznie czynnego;

§30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:**1ZL**, ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
2) warunki zagospodarowania terenu:
   a) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawy o lasach,

§31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1WS,** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
2) warunki zagospodarowania terenu:
   ~~a) obowiązuje zakaz grodzenia;~~ [*]

§32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1KDG,** ustala się:
   b) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych głównych;
   c) klasa techniczna drogi – główna;
   d) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu;
   e) minimalna szerokość elementów drogi – zgodnie z warunkami technicznymi.

§33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1KDZ, 2KDZ,** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych zbiorczych;
2) klasa techniczna drogi – zbiorcza;
3) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu;
4) minimalna szerokość elementów drogi – zgodnie z warunkami technicznymi.

§34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1KDL,** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych lokalnych;
2) klasa techniczna drogi – lokalna;
3) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu;
4) minimalna szerokość elementów drogi – zgodnie z warunkami technicznymi

§35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1KDD, 2KDD,** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych dojazdowych;
2) klasa techniczna drogi – dojazdowa;
3) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu;
4) minimalna szerokość elementów drogi – zgodnie z warunkami technicznymi.

§36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW;** ustala się :
1) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;
2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu.

---

[*] *Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WPN-I.4131.185.2022.RM Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 sierpnia 2022 r. (Dz. U. W. Maz. z dnia 9 sierpnia 2022 r. poz. 8269)*

§37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1Kpj** ustala się:
1) przeznaczenie: tereny ciągów pieszo – jezdnych;
2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe

§38. Tracą moc ustalenia i rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Regimin" uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/169/05 Rady Gminy w Regiminie z dnia 16 listopada 2005 r. w granicach niniejszego planu.

§39. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Regimin.

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

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE

Uzasadnienie dotyczące opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Grzybowo sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

1) **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Przedmiotowy plan stanowi zmianę planu, obejmuje swoim zasięgiem obszar, na którym obowiązuje: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Regimin" uchwalony uchwałą Nr XXXVI/169/05 Rady Gminy w Regiminie z dnia 16 listopada 2005 r. , oraz fragmenty obrębu Grzybowo bez miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę.

Plan jest realizowany w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach w zasięgu dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowych zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t. j. Dz. U 2021r. poz. 724). Zapisy w/w ustawy pozbawiają możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach w zasięgu dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej, w granicach której znajduje się jednostka osadnicza – wieś Grzybowo. Realizacja planu umożliwia dalszy rozwój miejscowości o dynamicznym postępie sieci osadniczej.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustalenia szczegółowych dla terenów elementarnych, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony. W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej. Wójt Gminy Regimin, jako organ sporządzający projekt zmiany planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób kształtowania struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

2) **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2:**

Przedmiotowa zmiana planu jest zgodna z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Regimin" oraz uchwały w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Regimin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy (Uchwała Rady Gminy Regimin nr XXV/136/17 z dnia 30 stycznia 2017 r.)

3) **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Tereny objęte planem stanowią własność osób prywatnych, Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. Zlokalizowane są bezpośrednio przy terenach istniejącej zabudowy wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną, W zakresie komunikacji główny trzon stanowią droga wojewódzka i powiatowa. Znaczną część terenu opracowania obsługiwana jest przez drogi

wewnętrzne.

W granicach planu przewiduje się zadania własne gminy: modernizację dróg publicznych oznaczonych symbolem 1KDL, 1KDD, 2KDD, budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w celu zaopatrzenia ludności w wodę i odbiór ścieków; czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości, jak również przyczyni się do poprawy układu komunikacyjnego.

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XLV/284/22
Rady Gminy w Regiminie
z dnia 14 lipca 2022r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:

dotyczy: *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Grzybowo*

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) rozstrzyga się o rozpatrzeniu uwag dotyczących wyłożenia projektu planu w dniach 8 czerwca 2022 r. do 29 czerwca 2022 r., w sposób następujący:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa i adres składającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Wyjaśnienia
						tak	nie	
1	2022-06-08	*)	„zwracam się z prośba o uwzględnienie w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Grzybowo działek nr 70/3 i nr 90/1 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i usługi.	dz. ew. 70/3 i dz. ew. 90/1 obręb Grzybowo	24RM, 26RM 8R,		x	Uwaga nieuwzględniona. Po przeanalizowaniu ustaleń projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Grzybowo zdecydowano o nieuwzględnieniu uwagi. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków działki stanowią użytki rolne – RIIIa objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W miejscowym planie tereny te zostały przeznaczone pod zabudowę zagrodową umożliwiająca realizację budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych służących rolnictwu. Przeznaczenia terenów określone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są wynikiem przeprowadzonych analiz urbanistycznych terenu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma na celu harmonijny rozwój przestrzeni. Ład przestrzenny wraz z zrównoważonym rozwojem stanowi podstawę wszystkich działań związanych

								z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym.
2	2022-06-09	*)	„proszę o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Grzybowo działki nr 90/2 zabudowy mieszkaniowej i usług”	dz. ew. 90/2 obręb Grzybowo	24RM, 8R, w przeważającej części działka znajduje się poza granicami miejscowymi planu		x	Uwaga nieuwzględniona. Po przeanalizowaniu ustaleń projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Grzybowo zdecydowano o nieuwzględnieniu uwagi. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków część działki objętej planem stanowi użytek rolny – RIIIa objęty ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W miejscowym planie tereny te zostały przeznaczone pod zabudowę zagrodową umożliwiająca realizację budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych służących rolnictwu. Przeznaczenia terenów określone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są wynikiem przeprowadzonych analiz urbanistycznych terenu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma na celu harmonijny rozwój przestrzeni. Ład przestrzenny wraz z zrównoważonym rozwojem stanowi podstawę wszystkich działań związanych z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym.
3	2022-06-09	*)	„proszę o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Grzybowo działki nr 90/3 zabudowy mieszkaniowej i usług”	dz. ew. 90/3 obręb Grzybowo	24RM, 8R, w przeważającej części działka znajduje się poza granicami miejscowego planu		x	Uwaga nieuwzględniona. Po przeanalizowaniu ustaleń projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Grzybowo zdecydowano o nieuwzględnieniu uwagi. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków część działki objętej planem stanowi użytki rolne – RIIIa i RIIIb objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W miejscowym planie tereny te zostały przeznaczone pod zabudowę zagrodową umożliwiająca realizację budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych służących rolnictwu. Przeznaczenia terenów określone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są wynikiem przeprowadzonych analiz urbanistycznych terenu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma na celu harmonijny rozwój przestrzeni. Ład przestrzenny

								wraz z zrównoważonym rozwojem stanowi podstawę wszystkich działań związanych z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym.
4	2022-06-14	*)	„proszę o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Grzybowo działki nr 91 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług”	dz. ew. 91obręb Grzybowo	24RM, w przeważającej części działka znajduje się poza granicami miejscowego planu		x	Uwaga nieuwzględniona. Po przeanalizowaniu ustaleń projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Grzybowo zdecydowano o nieuwzględnieniu uwagi. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków część działki objętej planem stanowi użytki rolne – RIIIa i RIIIb objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W miejscowym planie tereny te zostały przeznaczone pod zabudowę zagrodową umożliwiająca realizację budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych służących rolnictwu. Przeznaczenia terenów określone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są wynikiem przeprowadzonych analiz urbanistycznych terenu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma na celu harmonijny rozwój przestrzeni. Ład przestrzenny wraz z zrównoważonym rozwojem stanowi podstawę wszystkich działań związanych z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym.
5	2022-06-27	*)	„uprzejmie informuje iż wnoszę uwagę do projektu planu zagospodarowania przestrzennego wsi Grzybowo, działka nr 252 z 1R na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną…”	Dz. ew. 252 obręb Grzybowo	1R, w przeważającej części działka znajduje się poza granicami miejscowego planu		x	Uwaga nieuwzględniona. Po przeanalizowaniu ustaleń projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Grzybowo zdecydowano o nieuwzględnieniu uwagi. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków niewielka część działki objętej planem stanowi użytek rolny – RIIIa objęty ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W miejscowym planie tereny te zostały przeznaczone pod tereny rolne, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z drogą wojewódzką. Przeznaczenia terenów określone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są wynikiem przeprowadzonych analiz urbanistycznych terenu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma na celu

								harmonijny rozwój przestrzeni. Ład przestrzenny wraz z zrównoważonym rozwojem stanowi podstawę wszystkich działań związanych z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym.
6	2022-06-27	*)	„proszę o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Grzybowo działki nr 97 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.”	Dz. ew. nr 97 obręb Grzybowo	24RM w przeważającej części działka znajduje się poza granicami miejscowego planu		x	Uwaga nieuwzględniona. Po przeanalizowaniu ustaleń projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Grzybowo zdecydowano o nieuwzględnieniu uwagi. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków część działki objętej planem stanowi użytek rolny – RIIIa objęty ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W miejscowym planie tereny te zostały przeznaczone pod zabudowę zagrodową umożliwiająca realizację budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych służących rolnictwu. Przeznaczenia terenów określone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są wynikiem przeprowadzonych analiz urbanistycznych terenu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma na celu harmonijny rozwój przestrzeni. Ład przestrzenny wraz z zrównoważonym rozwojem stanowi podstawę wszystkich działań związanych z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym.
7	2022-06-27	*)	„Proszę o wprowadzenie do projektu planu zagospodarowania przestrzennego do wsi Grzybowo . Następujących zmian: działka 43-45z zabudowy zagrodowej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz na działce nr 29/2 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto na działce nr 128 położonej na wsi Grzybowo proszę o wprowadzenie rekreacji usług turystyki”	dz. nr 43 i 45 dz. nr 128 obręb Grzybowo	17RM Tereny dz. 128 i 29/2 znajdują się poza granicami miejscowego planu		x	Uwaga nieuwzględniona. Po przeanalizowaniu ustaleń projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Grzybowo zdecydowano o nieuwzględnieniu uwagi. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków działki objęte planem (dz. ew. nr 43- 45) stanowią użytek rolny – RIIIa objęty ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W miejscowym planie tereny te zostały przeznaczone pod zabudowę zagrodową umożliwiająca realizację budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych służących rolnictwu. Przeznaczenia terenów określone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są wynikiem przeprowadzonych

								analiz urbanistycznych terenu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma na celu harmonijny rozwój przestrzeni. Ład przestrzenny wraz z zrównoważonym rozwojem stanowi podstawę wszystkich działań związanych z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym. Działki ew. nr 128 i 29/2 znajdują się poza granicami planu.

*) dane osobowe wnoszących uwagę podlegają ochronie zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych z dnia 29 sierpnia 1997 r.

Ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego dnia 19 lipca 2022 r. poz. 7771

Załącznik nr 3
Do uchwały Nr XLV/284/22
Rady Gminy w Regiminie
z dnia 14 lipca 2022r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Grzybowo

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W granicach *Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Grzybowo* nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego dnia 19 lipca 2022 r. poz. 7771

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XLV/284/22
Rady Gminy w Regiminie
z dnia 14 lipca 2022 r.

Dane przestrzenne aktu

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Grzybowo

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 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.