UCHWAŁA NR LVI/351/23
RADY GMINY W REGIMINIE
z dnia 30 czerwca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Regimin – etap 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą nr XVII/91/16 Rady Gminy w Regiminie z dnia 04.05.2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Regimin, zmienioną uchwałą nr XLI/229/18 Rady Gminy w Regiminie z dnia 29 czerwca 2018 r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Regimin zatwierdzonego uchwałą nr XVII/88/12 Rady Gminy w Regiminie z dnia 26 marca 2012 r., zmienionego Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 września 2015 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regimin, Rada Gminy w Regiminie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.
Zakres ustaleń planu

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Regimin - etap 1, zwany dalej „planem”, składający się z:

1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
2) części graficznej, którą stanowi rysunek planu w skali 1:2000 – załącznik nr 1 do uchwały;
3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały;
5) danych przestrzennych zgodnie z art. 67a ustawy – załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2

Plan obejmuje obszar stanowiący część wsi Regimin, którego granice zostały oznaczone na rysunku planu.

§ 3

1. W planie ustala 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;
   6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
   7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
   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 od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego;
   12) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
   13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
   14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń nie ustala się:
   1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

* Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.183.2023 Wojewody Mazowieckiego z dnia 11 sierpnia 2023 r.

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

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
   2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
   4) wymiarowanie odległości (w metrach);
   5) granica terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
   6) zasięg strefy ochronnej wokół planowanego zbiornika wodnego na rzece Łydyni;
   7) zasięg gruntów zmeliorowanych;
   8) kapliczka, krzyż przydrożny;
   9) przeznaczenie terenu, w tym symbol przeznaczenia terenu, przy czym:
      a) oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie poszczególnych terenów,
      b) oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów zlokalizowanych w obszarze objętym planem, o określonym, tym samym przeznaczeniu.
2. Następujące oznaczenia graficzne odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:
   1) obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków;
   2) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
   3) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
   4) zasięg Krośnicko-Kosmowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
   5) zasięg pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5

Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w Dziale I oraz odpowiednie przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

§ 6

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
4) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego o znaczeniu lokalnym;
5) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
6) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** - należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do: linii rozgraniczających, granic działki, obiektów terenowych - od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń oraz balkonów;
7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów

§ 7

Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone na rysunku planu.

§ 8

Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem zgodnie z rysunkiem planu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN;**
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczone symbolem **MNU;**

3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczone symbolem **RM**;
4) teren zabudowy rekreacji indywidualnej – oznaczony symbolem **ML**;
5) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony symbolem **MW**;
6) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej - oznaczony symbolem **MWU**;
7) tereny zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – oznaczone symbolem **UP**;
8) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej – oznaczone symbolem **PU**;
9) teren usług turystyki, sportu i rekreacji – oznaczony symbolem **UTS**;
10) tereny rolnicze – oznaczone symbolem **R**;
11) tereny leśne – oznaczone symbolem **ZL**;
12) tereny rolnicze z możliwością wprowadzenia zalesień – oznaczone symbolem **R/ZL**;
13) tereny zieleni urządzonej- oznaczone symbolem **ZP**;
14) tereny zieleni naturalnej – oznaczone symbolem **ZN**;
15) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone symbolem **WS**;
16) teren wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni naturalnej – oznaczony symbolem **WS/ZN**;
17) teren zabudowy hydrotechnicznej i przekształceń ziemnych – oznaczony symbolem **IS**;
18) teren infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów - oznaczony symbolem **IW**;
19) teren infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji - oznaczony symbolem **IT**;
20) teren parkingu – oznaczony symbolem **KS**;
21) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone symbolem **KDZ**;
22) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone symbolem **KDL**;
23) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone symbolem **KDD**;
24) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **KDW**.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 9

Wyznacza się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa – budowa zbiornika wodnego o powierzchni >20 ha – obejmujące tereny WS/ZN1, IS1, WS3.

§ 10

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.
2. Budynki na terenach, na których ustalono linie zabudowy nieprzekraczalne, muszą być sytuowane zgodnie z przepisami planu dotyczącymi tych linii.
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 zlokalizowany w liniach rozgraniczających terenu przewidzianego do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
   2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 11

Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2 na obszarze objętym planem.

§ 12

1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
2. Dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 1:
   1) w celu wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
   2) w celu wydzielenia działki przeznaczonej pod dojścia i dojazdy;
   3) w celu wydzielenia działki przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w przepisach szczegółowych planu.
3. W przypadku wydzielenia dojść i dojazdów ustala się, że nowo wydzielone dojścia i dojazdy zakończone „bez przejazdu" muszą być wyposażone w plac do zawracania.

§ 13

W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:
1) zakaz stosowania elewacji w kolorach jaskrawych, kontrastujących z otoczeniem;
2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach brązu, czerwieni i grafitu.

---

* Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.183.2023 Wojewody Mazowieckiego z dnia 11 sierpnia 2023 r.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 14

1. Część obszaru objętego planem znajduje się w Krośnicko-Kosmowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 obowiązują zasady zagospodarowania tego obszaru wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Krośnicko-Kosmowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz z pozostałych ustaleń planu.

§ 15

1. Część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu strefy ochronnej wokół planowanego zbiornika wodnego na rzece Łydyni, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się:
   1) możliwość pozostawienia istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem rozwoju funkcji agroturystyki;
   2) zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej;
   3) nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji ustala się możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

§ 16

W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że:
1) tereny MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) tereny MNU i PU4 należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
3) tereny MW i MWU należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
4) tereny UP należy traktować jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
5) tereny RM należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej;
6) tereny ML, UTS i ZP należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 17

W odniesieniu do lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ustala się:
1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na obszarze objętym planem z wyjątkiem:
   a) realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego,
   b) realizacji dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
   c) realizacji budowli piętrzących wodę i zbiorników wodnych,
   d) lokalizowanych w obrębie terenów MN, MNU, RM, ML, MW, MWU, UP, PU, UTS, R, ZL, R/ZL, ZP, ZN, WS, WS/ZN, IS, IW, IT, KS, KDZ, KDL, KDD, KDW przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnych z ustalonym w planie przeznaczeniem terenów;
2) wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko musi zamykać się w granicach działki budowlanej na której jest ono realizowane;
3) przy lokalizowaniu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące Krośnicko-Kosmowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 18

Dla znajdujących się w obszarze objętym planem terenów, na których występują grunty zmeliorowane oraz urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, ustala się:
1) w granicach, oznaczonych na rysunku planu, gruntów zmeliorowanych obowiązuje zachowanie drożności istniejącej sieci drenarskiej, przy czym dopuszcza się przebudowę tych urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
2) wszelkie inwestycje i roboty budowlane dotyczące istniejących w obrębie terenów WS4, WS5, WS6, WS7 urządzeń melioracji szczegółowej, w postaci otwartych rowów melioracyjnych, mogą nastąpić wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 19

1. W obszarze objętym planem ochronie poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków podlegają następujące obiekty (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu):
   1) budynek urzędu gminy,
   2) dom nr 20;

* Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.183.2023 Wojewody Mazowieckiego z dnia 11 sierpnia 2023 r.

3) dom nr 40;
4) dom nr 42;
5) dom nr 50;
6) dom nr 56.

2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 ustala się nakaz dostosowania wszelkich działań inwestycyjnych do wymogów określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

§ 20

1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne o nr ew. AZP 42-62:24, 42-62:25, 42-62:27, 42-62:30, 42-62:31) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań przy zabytkach, o których mowa w ust. 1 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 21

W obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i ochrony kapliczek i krzyży przydrożnych (oznaczonych na rysunku planu), stanowiących element krajobrazu kulturowego. W przypadku przebudowy lub rozbudowy dróg i infrastruktury technicznej, dopuszcza się przeniesienie tych obiektów.

Rozdział 6.
Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 22

1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska i nr 219 Zbiornik międzymorenowy rzeki Górna Łydynia.
2. W obszarach, o których mowa w ust. 1 nakazuje się:
   1) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych;
   2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

§ 23

1. Część obszaru objętego planem położona jest w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Przy zagospodarowywaniu terenów, o których mowa w ust. 1 należy uwzględnić ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Rozdział 7.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 24

1. Ustala się:
   1) minimalną powierzchnię działki oraz minimalną szerokość frontu działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
   2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°.
2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przez gminę Regimin na zasadach określonych w art. 22 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 25

1. Zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń roślinności wysokiej w pasie technologicznym o szerokości po 15 m po obu stronach osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.
2. Zakaz o którym mowa w ust. 1 obowiązuje do czasu przebudowy linii napowietrznej na kablową.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 26

1. Powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących dróg i projektowanych

dróg znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu jako symbole **KDZ, KDL i KDD** oraz układ dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu jako symbole **KDW**.
3. W celu realizacji wyznaczonego planem układu dróg dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
4. Dopuszcza się możliwość wydzielania dojść i dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu, zgodnie z §12 ust 3 oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
5. Ustala się możliwość lokalizowania na terenach dróg:
   1) urządzeń infrastruktury technicznej,
   2) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, w szczególności: zatok autobusowych i postojowych, wiat przystankowych, miejsc parkingowych, elementów małej architektury, ścieżek rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
   3) urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu rowów melioracyjnych w miejscach skrzyżowań z drogami – przepusty, mosty.

§ 27

1. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenie nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami ust. 2.
2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
   1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc do parkowania w garażach i na podjazdach do garaży;
   2) dla zabudowy zagrodowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc do parkowania w garażach i na podjazdach do garaży;
   3) dla zabudowy usługowej, z wyłączeniem zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej obiektu;
   4) dla zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej obiektu;
   5) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny;
   6) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na działce letniskowej;
   7) dla zabudowy pensjonatowej – nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na pokój;
   8) dla zabudowy produkcyjno-usługowej – nie mniej niż 2,5 miejsca do parkowania na każde 10 osób zatrudnionych oraz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla samochodu ciężarowego na każde 5000 m^2 powierzchni użytkowej;
   9) dla terenów związanych z usługami turystyki, sportu i rekreacji – nie mniej niż 5 miejsc do parkowania;
   10) w obrębie terenów dróg gminnych lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD) dopuszcza się urządzanie ogólnodostępnych zatok parkingowych, w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego;
   11) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielne dla każdej funkcji.
3. Miejsca postojowe do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 28

1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności dróg publicznych.
2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele - w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej poza tymi terenami, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz ust 4.
3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem w sposób nienaruszający ustaleń dla poszczególnych terenów elementarnych.
4. W przypadkach określonych w ust 2 i 3 należy uwzględnić ograniczenia w lokalizowaniu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 29

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
2) do czasu budowy sieci wodociągowej możliwość budowy studni;

---

* Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.183.2023 Wojewody Mazowieckiego z dnia 11 sierpnia 2023 r.

3) przekrój sieci wodociągowej (bez przyłączy) – nie mniejszy niż ϕ90;
4) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 30

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej i gospodarki wodami opadowymi ustala się:

1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem §15 ust. 2 pkt 3;
3) przekrój sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej - nie mniejszy niż ϕ63;
4) przekrój sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej – nie mniejszy niż ϕ200;
5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolami literowymi MN, MNU, RM, ML, MW, MWU, UP, PU, UTS, ZP w granicach własnej działki, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 6;
6) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
7) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

§ 31

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, z uwzględnieniem pkt. 2;
2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem §35;
3) przekrój sieci gazowej – nie mniejszy niż ϕ32;
4) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy odrębne w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
5) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych;
6) w strefach kontrolowanych gazociągów zakazuje się między innymi: wznoszenia budynków, urządzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

§ 32

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

1) w granicach planu zlokalizowana jest następująca infrastruktura techniczna elektroenergetyczna zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:
    a) linie napowietrzne wysokiego napięcia (WN),
    b) linie napowietrzne średniego napięcia (SN),
    c) linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia (nN),
    d) stacje elektroenergetyczne SN/nn.
2) dla projektowanych i istniejących linii WN, SN i nN, zarówno napowietrznych i kablowych, obowiązują strefy ochronne ustalone zgodnie z przepisami odrębnymi, normami i zasadami branżowymi, w których występują ograniczenia w lokalizacji i użytkowaniu budynków;
3) dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;
4) zasilanie odbiorców z sieci elektroenergetycznej WN, SN, nN, istniejącej lub projektowanej będzie następowało poprzez budowę lub rozbudowę sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi istnieje możliwość przebudowy urządzeń elektroenergetycznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
6) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §35.

§ 33

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

§ 34

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

1) nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed transportem ich do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia;
2) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka

* Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.183.2023 Wojewody Mazowieckiego z dnia 11 sierpnia 2023 r.

działek budowlanych.

§ 35

W zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (mikroinstalacji) zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

Rozdział 11.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego

§ 36

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

DZIAŁ II.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 37

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych symbolami **MN1**, **MN2**, **MN3**, **MN4**, **MN5**, **MN6**, **MN7**, **MN8**, **MN9**, **MN10**, **MN11**, **MN12** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub w zabudowie bliźniaczej;
2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:
   a) remontu lub przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej,
   b) dojść, dojazdów,
   c) niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
   d) miejsc do parkowania;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,5,
   b) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%,
   c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 60%,
   d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
      – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – nie mniej niż 1000 m^2,
      – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 500 m^2,
   e) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m, przy czym nie dotyczy to infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
   f) geometria dachów:
      – dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, z wyłączeniem dachów budynków gospodarczych i garażowych,
      – dachy budynków gospodarczych i garażowych: płaskie, jednospadowe (dla budynków bezpośrednio przy granicy), dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 2° do 40°;
4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki:
      – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 1000 m^2,
      – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 500 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki:
      – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 20 m,
      – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 15 m.

§ 38

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej** oznaczonych symbolami **MNU1**, **MNU2**, **MNU3**, **MNU4**, **MNU5**, **MNU6**, **MNU7**, **MNU8**, **MNU9**, **MNU10**, **MNU11**, **MNU12**, **MNU13**, **MNU14**, **MNU15**, **MNU16**, **MNU17**, **MNU18**, **MNU19**, **MNU20**, **MNU21**, **MNU22**, **MNU23**, **MNU24**, **MNU25, MNU26** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
   b) na terenie MNU14 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie szeregowej,
   c) zabudowa usługowa lub mieszkaniowo-usługowa;
2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:
   a) remontu lub przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej,
   b) dojść, dojazdów,
   c) niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
   d) miejsc do parkowania;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,6,
   b) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%,

* Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.183.2023 Wojewody Mazowieckiego z dnia 11 sierpnia 2023 r.

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 33%,
d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
   – dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – nie mniej niż 1500 m^2,
   – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – nie mniej niż 1000 m^2,
   – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 500 m^2,
   – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej – nie mniej niż 400 m^2,
e) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m, przy czym nie dotyczy to infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
f) geometria dachów:
   – dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, z wyłączeniem dachów budynków gospodarczych i garażowych,
   – dachy budynków gospodarczych i garażowych: płaskie, jednospadowe (dla budynków bezpośrednio przy granicy), dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 2° do 40°;

4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki:
      – dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 1500 m^2,
      – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 1000 m^2,
      – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 500 m^2,
      – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej – 400 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki:
      – dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 25 m,
      – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 20 m,
      – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 15 m,
      – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej – 12 m.

§ 39

Dla **terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, oznaczonych symbolami **RM1**, **RM2**, **RM3**, **RM4**, ~~**RM5**~~ ***** , **RM6**, **RM7**, **RM8**, **RM9**, **RM10**, **RM11**, **RM12**, **RM13**, **RM14**, **RM15**, **RM16**, **RM17** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) zabudowa zagrodowa,
   b) grunty rolne;
2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:
   a) dojść, dojazdów,
   b) miejsc do parkowania,
   c) remonty, przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, określonej w planie, nie wymagającej zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, na zasadach określonych w przepisach odrębnych przy czym w przypadku infrastruktury technicznej wymagającej zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dopuszcza się wyłącznie remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,5,
   b) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%,
   c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%,
   d) wysokość zabudowy:
      – dla budynków mieszkalnych – nie więcej niż 12 m,
      – dla budynków gospodarczych i inwentarskich – nie więcej niż 14 m,
      – dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 18 m,
   e) geometria dachów:
      – dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, z wyłączeniem dachów budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich,
      – dachy budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: płaskie, jednospadowe (dla budynków bezpośrednio przy granicy), dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 2° do 40°,
4) maksymalna wielkość obsady zwierzęcej wyrażona liczbą DJP:
      – dla terenów RM1, RM2, RM4, RM9, RM10, RM11, RM13, RM15 – nie więcej niż 60 DJP,
      – dla terenów RM3, RM5, RM6, RM7, RM8, RM12, RM14, RM16, RM17 – nie więcej niż 20 DJP.

§ 40

Dla **terenu zabudowy rekreacji indywidualnej**, oznaczonego symbolem **ML1**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa rekreacji indywidualnej i pensjonatowa;
2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:
   a) wolno stojących budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych,

* Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.183.2023 Wojewody Mazowieckiego z dnia 11 sierpnia 2023 r.

b) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
c) terenów zieleni urządzonej,
d) dojść, dojazdów,
e) niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
f) miejsc do parkowania;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,4,
b) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20%,
c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 70%,
d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 1500 m^2,
e) wysokość zabudowy – nie więcej niż 9 m, przy czym nie dotyczy to infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
f) geometria dachów:
– dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, z wyłączeniem dachów budynków gospodarczych i garażowych,
– dachy budynków gospodarczych i garażowych: płaskie, jednospadowe (dla budynków bezpośrednio przy granicy), dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 2° do 40°;

4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,
b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

§ 41

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MW1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:
a) wolno stojących budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych,
b) dojść, dojazdów,
c) niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
d) miejsc do parkowania;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,5,
b) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%,
c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%,
d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 2500 m^2,
e) wysokość zabudowy – nie więcej niż 14 m, przy czym nie dotyczy to infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
f) geometria dachów:
– dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, z wyłączeniem dachów budynków gospodarczych i garażowych,
– dachy budynków gospodarczych i garażowych: płaskie, jednospadowe (dla budynków bezpośrednio przy granicy), dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 2° do 40°;
4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m^2,
b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

§ 42

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **MWU1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
b) zabudowa usługowa lub mieszkaniowo-usługowa;
2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:
e) wolno stojących budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych,
f) dojść, dojazdów,
g) niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
h) miejsc do parkowania;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,5,
b) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%,
c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%,
d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 1500 m^2,
e) wysokość zabudowy – nie więcej niż 14 m, przy czym nie dotyczy to infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
f) geometria dachów:
– dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, z wyłączeniem dachów budynków

gospodarczych i garażowych,
- dachy budynków gospodarczych i garażowych: płaskie, jednospadowe (dla budynków bezpośrednio przy granicy), dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 2° do 40°;

4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

§ 43

Dla **terenów zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych** oznaczonych symbolami **UP1**, **UP2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych,
   b) zabudowa związana z ochroną zdrowia, turystyką, rekreacją, sportem i wypoczynkiem oraz oświatą,
   c) usługi towarzyszące usługom publicznym;
2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:
   a) wolno stojących budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych,
   b) terenów zieleni urządzonej,
   c) boisk sportowych,
   d) dojść, dojazdów,
   e) niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
   f) miejsc do parkowania;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,7,
   b) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 60%,
   c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%,
   d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 1500 m^2,
   e) wysokość zabudowy – nie więcej niż 16 m, przy czym nie dotyczy to infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
   f) geometria dachów:
      - dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, z wyłączeniem dachów budynków gospodarczych i garażowych,
      - dachy budynków gospodarczych i garażowych: płaskie, jednospadowe (dla budynków bezpośrednio przy granicy), dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 2° do 40°;
4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

§ 44

Dla **terenów zabudowy produkcyjno-usługowej** oznaczonych symbolami **PU1**, **PU2**, **PU3**, **PU4**, **PU5** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) zabudowa usługowa,
   b) składy, magazyny,
   c) zakłady produkcyjne;
2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:
   a) na terenie PU4 mieszkania dla właściciela w ramach budynku usługowego, produkcyjnego lub produkcyjno-usługowego albo jako odrębnego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego,
   b) wolno stojących budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych,
   c) dojść, dojazdów,
   d) niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
   e) miejsc do parkowania;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,6,
   b) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 70%,
   c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 20%,
   d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 2500 m^2,
   e) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m, przy czym nie dotyczy to infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
   f) geometria dachów:
      - dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, z wyłączeniem dachów budynków gospodarczych i garażowych,
      - dachy budynków gospodarczych i garażowych: płaskie, jednospadowe (dla budynków bezpośrednio przy granicy), dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 2° do 40°;
4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

---

* Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.183.2023 Wojewody Mazowieckiego z dnia 11 sierpnia 2023 r.

§ 45

Dla **terenu usług turystyki, sportu i rekreacji** oznaczonego symbolem **UTS1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) usługi nieuciążliwe oraz usługi turystyki, sportu i rekreacji, w tym hotele, motele, pensjonaty, ośrodki i domy wypoczynkowe, schroniska, internaty a także inne budynki przeznaczone do stałego pobytu ludzi w obiektach zamieszkania zbiorowego,
   b) usługi towarzyszące usługom związanym z turystyką, sportem i rekreacją,
   c) boiska sportowe,
   d) plaże;
2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:
   a) wolno stojących budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych,
   b) terenów zieleni urządzonej,
   c) dojść, dojazdów,
   d) niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
   e) miejsc do parkowania;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,3,
   b) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%,
   c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%;
   d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 1500 m^2,
   e) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m, przy czym nie dotyczy to infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
   f) geometria dachów:
      – dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, z wyłączeniem dachów budynków gospodarczych i garażowych,
      – dachy budynków gospodarczych i garażowych: płaskie, jednospadowe (dla budynków bezpośrednio przy granicy), dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 2° do 40°;
4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

§ 46

Dla **terenów rolniczych** oznaczonych symbolami **R1**, **R2**, **R3**, **R4**, **R5**, **R6**, **R7**, **R8**, **R9**, **R10**, **R11**, **R12** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
2) zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3;
3) dopuszcza się:
   a) remont, przebudowę, rozbudowę i budowę infrastruktury technicznej, określonej w planie, nie wymagającej zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, na zasadach określonych w przepisach odrębnych przy czym w przypadku infrastruktury technicznej wymagającej zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dopuszcza się wyłącznie remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej,
   b) budowę urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych.

§ 47

Dla **terenów leśnych** oznaczonych symbolami **ZL1**, **ZL2**, **ZL3**, **ZL4**, **ZL5**, **ZL6**, **ZL7**, **ZL8**, **ZL9** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – las;
2) zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3;
3) dopuszcza się remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 48

Dla **terenów rolniczych z możliwością wprowadzenia zalesień** oznaczonych symbolami **R/ZL1**, **R/ZL2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) tereny rolnicze z możliwością wprowadzenia zalesień,
   b) las;
2) zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3;
3) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i budowę infrastruktury technicznej, określonej w planie, nie wymagającej zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych przy czym w przypadku infrastruktury technicznej wymagającej zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dopuszcza się wyłącznie remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej.

§ 49

* Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.183.2023 Wojewody Mazowieckiego z dnia 11 sierpnia 2023 r.

Dla **terenów zieleni urządzonej** oznaczonych symbolami **ZP1 ***, **ZP2 ***, **ZP3** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zieleń urządzona;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) dopuszcza się realizację:
      – obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,
      – dojść, dojazdów,
      – niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
      – miejsc do parkowania,
   b) na terenie ZP3 dopuszcza się lokalizację amfiteatru realizowanego jako inwestycja celu publicznego,
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,1,
   b) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 10%,
   c) wysokość zabudowy – nie więcej niż 8 m,
   d) geometria dachów – nie ustala się,
   e) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 70%.

§ 50

Dla **terenów zieleni nieurządzonej** oznaczonych symbolami **ZN1**, **ZN2**, **ZN3** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni nieurządzonej;
2) zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3;
3) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i budowę infrastruktury technicznej, określonej w planie, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 51

Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczonych symbolami **WS1**, **WS2**, **WS3**, **WS4**, **WS5**, **WS6**, **WS7**, **WS8** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) wody powierzchniowe śródlądowe, rowy melioracyjne,
   b) zieleń nieurządzona;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) dopuszcza się realizację:
      – dojazdu do działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
      – budowli i urządzeń hydrotechnicznych, mostów, pomostów,
      – zbiornika retencyjnego na rzece Łydyni na terenie WS3,
      – prac związanych z utrzymaniem wód, obiektów hydrotechnicznych i przedsięwzięć niezbędnych do ukształtowania przepływu wód, a także budowę przepustów pod drogami i dojazdami do działek oraz kładek dla pieszych,
      – remontu i przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
   b) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 85%,
   c) zakaz lokalizowania budynków.

§ 52

Dla **terenu wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni naturalnej** oznaczonego symbolem **WS/ZN1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) wody powierzchniowe śródlądowe – zbiornik retencyjny na rzece Łydyni,
   b) zieleń nieurządzona;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) dopuszcza się realizację:
      – budowli i urządzeń hydrotechnicznych,
      – infrastruktury technicznej,
      – przedsięwzięć niezbędnych do ukształtowania przepływu wód,
      – pomostów,
   b) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 85%,
   c) zakaz lokalizowania budynków.

§ 53

Dla **terenu zabudowy hydrotechnicznej i przekształceń ziemnych** oznaczonego symbolem **IS1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) budowle i urządzenia hydrotechniczne,
   b) wody powierzchniowe śródlądowe,
   c) zieleń nieurządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) dopuszcza się realizację:

* Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.183.2023 Wojewody Mazowieckiego z dnia 11 sierpnia 2023 r.

- dojść, dojazdów,
- niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- zapory czołowej z urządzeniami upustowymi i możliwością realizacji elektrowni wodnej,

b) zakaz lokalizowania budynków.

§ 54

Dla **terenu infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów** oznaczonego symbolem **IW1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) infrastruktura techniczna z zakresu wodociągów,
   b) zabudowa towarzysząca infrastrukturze technicznej z zakresu wodociągów;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) dopuszcza się realizację dojść, dojazdów,
   b) dopuszcza się realizację niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, innych niż infrastruktura techniczna z zakresu wodociągów;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,2,
   b) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 60%,
   c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%,
   d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 1500 m^2,
   e) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m, przy czym nie dotyczy to infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
   f) geometria dachów - dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 2° do 45°;
4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

§ 55

Dla **terenu infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji** oznaczonego symbolem **IT1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) infrastruktura techniczna z zakresu telekomunikacji,
   b) zabudowa towarzysząca infrastrukturze technicznej z zakresu telekomunikacji;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) dopuszcza się realizację dojść, dojazdów,
   b) dopuszcza się realizację niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, innych niż infrastruktura techniczna z zakresu telekomunikacji;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,2,
   b) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%,
   c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 60%,
   d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 1500 m^2,
   e) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m, przy czym nie dotyczy to infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
   f) geometria dachów - dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 2° do 45°;
4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

§ 56

Dla **terenu parkingu** oznaczonego symbolem **KS1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - miejsca do parkowania;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) dopuszcza się realizację dojść, dojazdów,
   b) dopuszcza się realizację niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
   c) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej;
3) zakaz lokalizowania budynków.

§ 57

1. Dla **terenów dróg publicznych** ustala się:
   1) dla drogi oznaczonej symbolem **KDZ1** ustala się:
      a) klasę drogi – zbiorcza,
      b) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna – od 12 m do 37 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla drogi oznaczonej symbolem **KDZ2** ustala się:
   a) klasę drogi – zbiorcza,
   b) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna – od 12 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu;
3) dla drogi oznaczonej symbolem **KDL1** ustala się:
   a) klasę drogi – lokalna,
   b) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna – od 12 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu;
4) dla drogi oznaczonej symbolem **KDL2** ustala się:
   a) klasę drogi – lokalna,
   b) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna – od 8 m do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu;
5) dla drogi oznaczonej symbolem **KDL3** ustala się:
   a) klasę drogi – lokalna,
   b) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
6) dla drogi oznaczonej symbolem **KDL4** ustala się:
   a) klasę drogi – lokalna,
   b) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna – od 2 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu;
7) dla drogi oznaczonej symbolem **KDL5** ustala się:
   a) klasę drogi – lokalna,
   b) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna – od 18 m do 29 m, zgodnie z rysunkiem planu;
8) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD1** ustala się:
   a) klasę drogi – dojazdowa,
   b) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna – od 10 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
9) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD2** ustala się:
   a) klasę drogi – dojazdowa,
   b) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna – od 11 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu;
10) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD3** ustala się:
   a) klasę drogi – dojazdowa,
   b) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna – od 10 m do 24 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na terenach wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

§ 58

1. Dla terenów **dróg wewnętrznych** ustala się:
   1) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW1** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu od 5 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   2) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW2** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   3) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW3** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   4) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW4** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   5) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW5** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu 7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   6) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW6** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu od 6 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   7) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW7** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu od 8 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   8) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW8** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu od 5 do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   9) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW9** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   10) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW10** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   11) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW11** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   12) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW12** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

13) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW13** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
14) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW14** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
15) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW15** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
16) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW16** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
17) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW17** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu od 5 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
18) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW18** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu od 5 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu;
19) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW19** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
20) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW20** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu od 6 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu;
21) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW21** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na terenach wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, do czasu ich realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 59

Na terenie objętym planem traci moc ustalenia i rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Regimin zatwierdzony Uchwałą Nr XX/103/04 Rady Gminy w Regiminie z dnia 3 lipca 2004 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 205 z dnia 16 sierpnia 2004 r. poz. 5494.

§ 60

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Regimin.

§ 61

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

Przewodniczący Rady Gminy

Józef Mysiakowski

* Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.183.2023 Wojewody Mazowieckiego z dnia 11 sierpnia 2023 r.

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

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

Przedmiotowy plan dotyczy terenów objętych uchwałą nr XVII/91/16 Rady Gminy w Regiminie z dnia 04.05.2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Regimin, zmienioną uchwałą nr XLI/229/18 Rady Gminy w Regiminie z dnia 29 czerwca 2018 r. Uchwała zmieniająca z 2018 r. wynikała z nieuzyskania zgody na zmianę przeznaczenia części terenów klasy III na cele nierolne – tereny, które nie uzyskały zgody zostały wyłączone z sporządzenia planu na tym etapie.

Teren objęty planem obejmuje większość obszaru wsi gminnej Regimin. Plan obejmuje tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej oraz tereny komunikacji, infrastruktury i otwarte tereny zielone. Plan wprowadza uporządkowaną strukturę układu zabudowy całego zespołu urbanistycznego w nawiązaniu do historycznego rozplanowania miejscowości. Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach 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, 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. Kształtowanie 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:

Przedmiotowy plan jest zgodny 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:

Struktura własności terenów objętych planem jest zróżnicowana: przewagę stanowią rozdrobnione grunty prywatne, następnie własność gminna oraz grunty Skarbu Państwa. Uzupełnienie całej struktury stanowią grunty znajdujące się posiadaniu zarządców dróg i infrastruktury technicznej. Teren całej miejscowości wyposażony jest w niezbędną infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację sanitarną, sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia, sieć telekomunikacyjną. W zakresie komunikacji główny trzon stanowi droga wojewódzka (ul. A. Rzewuskiego) i drogi gminne oraz drogi wewnętrzne.

W granicach planu przewiduje się zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych - realizacja sieci wodociągowej, realizacja sieci kanalizacji sanitarnej. Ponadto wyznaczono teren ZP3 w granicach którego przewiduje się realizacje inwestycji celu publicznego (samorządowe obiekty kulturalne i sportowe).

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, itp.

* Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.183.2023 Wojewody Mazowieckiego z dnia 11 sierpnia 2023 r.