

**UCHWAŁA NR XXXIV/214/21
RADY GMINY REGMIN
z dnia 30 września 2021 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kozdroje,
gmina Regimin**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) w związku z uchwałą nr VII/28/19 Rady Gminy Regimin z dnia 25 lutego 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kozdroje, Rada Gminy Regimin 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 wsi Kozdroje, gmina Regimin, zwany dalej „planem”.

§2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 356 ha, stanowiący obręb Kozdroje – zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§3. Uchwalony plan składa się z:

- 1) tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000 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) stawek procentowych, 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) *teren* – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą, oznaczony literowym i cyfrowym 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, ~~w przypadku gdy linia zabudowy nie została określona na rysunku planu, linia rozgraniczająca oznacza nieprzekraczalną linię zabudowy, z uwzględnieniem przy lokalizowaniu obiektów budowlanych przepisów odrębnych;~~*
- 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.

§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) zwymiarowanie odległości określone w metrach;
 - 6) strefa ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
 - 7) strefa kontrolowana od gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia.
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: **MN.01, MN.02;**
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami: **MN/U.01, MN/U.02, MN/U.03, MN/U.04;**
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **U.01, U.02, U.03*;**
- 4) tereny rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolami: **ML.01, ML.02, ML.03;**
- 5) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **P/U.01;**
- 6) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **RM.01, RM.02, RM.03, RM.04, RM.05, RM.06, RM.07, RM.08, RM.09, RM.10, RM.11, RM.12, RM.13, RM.14, RM.15, RM.16, RM.17;**

* Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WPN-I.4131.247.2021.RM Wojewody Mazowieckiego z dnia 16 listopada 2021 r. (Dz. U. W. Maz. z dnia 17 listopada 2021. poz. 9868)

- 7) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **R.01, R.02, R.03, R.04, R.05, R.06, R.07, R.08, R.09, R.10, R.11, R.12, R.13, R.14, R.15, R.16, R.17, R.18;**
- 8) tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesienia, oznaczone symbolem **R/ZL.01, R/ZL.02;**
- 9) lasy, oznaczone symbolami: **ZL.01, ZL.02, ZL.03, ZL.04, ~~ZL.05~~^{*}, ZL.06, ZL.07, ZL.08, ZL.09, ZL.10, ZL.11, ZL.12, ZL.13, ZL.14, ZL.15, ZL.16, ZL.17, ZL.18, ZL.19, ZL.20, ZL.21, ZL.22, ZL.23, ZL.24, ZL.25, ZL.26, ZL.27, ZL.28, ZL.29, ZL.30, ZL.31, ZL.32, ZL.33, ZL.34;**
- 10) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolem: **ZN.01;**
- 11) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **WS.01, WS.02, WS.03, WS.04, WS.05, WS.06, WS.07, WS.08;**
- 12) tereny drogi publicznej lokalnej, oznaczone symbolem **KDL.01;**
- 13) tereny drogi publicznej dojazdowej, oznaczone symbolami: **KDD.01, KDD.02;**
- 14) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami **KDW.01, KDW.02, KDW.03, KDW.04, KDW.05, KDW.06, KDW.07, KDW.08, KDW.09, KDW.10, KDW.11, KDW.12, KDW.13, KDW.14, KDW.15, KDW.16, KDW.17, KDW.18.**

§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 linię zabudowy takich elementów budynku jak okapy i gzymsy do 0,8 m oraz balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3 m,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą miejsc przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów oraz urządzeń budowlanych i obiektów infrastruktury technicznej;
 - d) w przypadku niewyznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na rysunku graficznym do niniejszej uchwały, obowiązują odległości wynikające z przepisów odrębnych. ^{**}
- 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

^{*} Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WPN-I.4131.247.2021.RM Wojewody Mazowieckiego z dnia 16 listopada 2021 r. (Dz. U. W. Maz. z dnia 17 listopada 2021. poz. 9868)

^{**} Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WPN-I.4131.247.2021.RM Wojewody Mazowieckiego z dnia 16 listopada 2021 r. (Dz. U. W. Maz. z dnia 17 listopada 2021. poz. 9868) - w zakresie terenów oznaczonych numerami: R.01, R.02, R.03, R.04, R.05, R.06, R.07, R.08, R.09, R.10, R.11, R.12, R.13, R.14, R.15, R/ZL.01, R/ZL.02, R/ZL.03, ZL.01, ZL.02, ZL.03, ZL.04, ZL.05, ZL.06, ZL.07, ZL.08, ZL.09, ZL.10, ZL.11, ZL.12, ZL.13, ZL.14, ZL.15, ZL.16, WS.01, WS.02, WS.03, WS.04, WS.05, WS.06, WS.07, WS.08, WS.09, WS.10, KDL.01, KDD.01, KDW.01, KDW.02, KDW.03, KDW.04, KDW.05, KDW.06, KDW.07, KDW.08, KDW.09, KDW.10, KDW.11, KDW.12, KDW.13, KDW.14, KDW.15, KDW.16 i KDW.17

i komunikację wewnętrzną oraz działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania terenów sąsiednich;

- 4) w granicach planu nie wyznacza się :
 - 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 m²;

§9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krośnicko – Kosmowskiego, w odniesieniu do którego obowiązują zakazy, nakazy i odstęstwa wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) 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;
- 3) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy odrębne;
- 5) tereny objęte planem zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Górna Łydynia nr 219 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Subniecka Warszawska nr 215 – przy realizacji nowych inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne uwzględniające wymogi ochrony wód podziemnych;
- 6) 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;
- 7) 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,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową,
 - c) na terenach zabudowy rekreacji indywidualnej (ML) – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - 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 – w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§12. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu jako przestrzeń publiczną wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolem **KDL.01, KDD.01, KDD.02**;
- 2) w przestrzeniach publicznych, ustala się:
 - a) ujednolicenie kolorów i materiałów użytych do realizacji chodników oraz wjazdów na posesje ~~z zaleceniem stosowania kolorów stosowanych~~;
 - 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) wszystkie tereny objęte planem zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Górna Łydynia nr 219 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Subniecka Warszawska nr 215;
- 2) tereny górnicze – nie występują;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;
- 5) 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 P/U – 1500 m²,
 - dla terenów elementarnych MN – 1000 m²,
 - dla terenów elementarnych ML – 1000 m²,
 - dla terenów elementarnych MN/U – 1500 m²,
 - dla terenów elementarnych U – 1500 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 16,0 m,
 - c) kąt położenia granicy działki względem osi drogi zawarty w przedziale 90° +/- 30°.

§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) ustala się strefę kontrolowaną gazociągu średniego ciśnienia podwyższonego o szerokości 1,0 m od osi gazociągu w obie strony, w granicach której obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych;
- 2) 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, ~~przy czym~~

* Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WPN-I.4131.247.2021.RM Wojewody Mazowieckiego z dnia 16 listopada 2021 r. (Dz. U. W. Maz. z dnia 17 listopada 2021. poz. 9868)

~~dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem obowiązujących przepisów, norm i zasad branżowych po uzgodnieniu z gestorem infrastruktury elektroenergetycznej;*~~

- 3) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krośnicko – Kosmowskiego obowiązują ograniczenia w zabudowie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§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) nakaz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) 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,
 - c) 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 110,
 - 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 110, grawitacyjnej DN 200,
 - 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:

* Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WPN-I.4131.247.2021.RM Wojewody Mazowieckiego z dnia 16 listopada 2021 r. (Dz. U. W. Maz. z dnia 17 listopada 2021. poz. 9868)

- a) zaopatrzenie w energię 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 planu,
 - e) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV,
 - f) 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 energię ciepłą 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;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) minimalna średnica przewodów gazowych 32 mm,
 - c) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej w dostosowaniu do zainwestowania nowych terenów i potrzeb odbiorców, przy uwzględnieniu warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych,
 - d) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów budowlanych od istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 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 sieć komunikacyjną łączącą obszar planu z terenami sąsiednimi stanowi droga powiatowa klasy lokalnej nr 07523 Karniewo – Jarluty – Regimin, oznaczona symbolem **KDL.01**;
- 2) sieć komunikacyjną obsługującą poszczególne tereny elementarne stanowią istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem **KDD.01. KDD.02** oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: **KDW.01, KDW.02, KDW.03, KDW.04, KDW.05, KDW.06, KDW.07, KDW.08, KDW.09, KDW.10, KDW.11, KDW.12, KDW.13, KDW.14, KDW.15, KDW.16, KDW.17, KDW.18**;
- 3) 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 jednorodzinnej i usługowej – min. 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny plus min. 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni usług,
 - c) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – min. 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni zabudowy,
 - d) dla zabudowy usługowej – min. 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni usług,
 - e) dla zabudowy zagrodowej – min. 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - f) dla zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – min. 2 miejsca postojowe na każdych 5 osób zatrudnionych.

§20. Inwestycje celu publicznego:

- 1) w granicach planu jako inwestycje publiczne o znaczeniu lokalnym wyznacza się:
 - modernizację dróg publicznych oznaczonych symbolem KDL.01, KDD.01, KDD.02,
 - 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: **MN.01, MN.02** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejące budynki,
 - b) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą,
 - c) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - e) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej: 1000 m²,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 10,0m, dla budynków gospodarczych nie więcej niż 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m,
 - g) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni,
 - h) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu lub szarości,
 - i) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05,
 - j) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,60,
 - k) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,35,
 - l) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%.

§23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **MN/U.01, MN/U.02, MN/U.03, MN/U.04**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) adaptuje się istniejące budynki,
- b) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą,
- c) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej: 1000 m²,
- d) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 10,0m, dla budynków gospodarczych nie więcej niż 6,0 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 30 do 45 stopni,
- h) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu lub szarości,
- i) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10,
- j) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,60,
- k) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3,
- l) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%.

§24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **U.01, U.02, ~~U.03~~**, *ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejące budynki,
 - b) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą,
 - c) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej: 1500 m²,
 - d) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków usługowych dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 12,0m, dla budynków gospodarczych nie więcej niż 6,0 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) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05,
 - j) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,60,
 - k) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
 - l) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%.

§25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **ML.01, ML.02, ML.03**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą,
 - b) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej: 1000 m²,
 - c) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków rekreacji indywidualnej dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 10,0m, dla

* Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WPN-I.4131.247.2021.RM Wojewody Mazowieckiego z dnia 16 listopada 2021 r.
(Dz. U. W. Maz. z dnia 17 listopada 2021. poz. 9868)

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 zawartych w przedziale od 30 do 45 stopni,
- g) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu lub szarości,
- h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10,
- i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,30,
- j) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,15,
- k) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%.

§26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **P/U.01**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - b) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej: 1500 m²,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: dla zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, nie więcej niż 12,0 m, dla obiektów usługowych nie więcej niż 12,0m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m;
 - d) geometria dachów: nie ustala się;
 - e) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu lub szarości,
 - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,10,
 - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,60,
 - h) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,60,
 - i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%.

§27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **RM.01, RM.02, RM.03, RM.05, RM.06, RM.07, RM.08, RM.09, RM.10, RM.15, RM.16**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej,
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejące budynki,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług z zakresu agroturystyki,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków zabudowy zagrodowej nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0m;
 - e) geometria dachów: adaptuje się geometrię dachów na istniejących budynkach, dla nowych budynków ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym 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,
 - f) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu lub szarości,
 - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,01,
 - h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,40,
 - i) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3,
 - j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - k) w zakresie chowu i hodowli zwierząt ustala się maksymalną liczbę dużych jednostek przeliczeniowych w gospodarstwie mniejszą niż 210 DJP,
 - l) 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.

§28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **RM.04, RM.11, RM.12, RM.13, RM.14, RM.17**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej,
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejące budynki,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług z zakresu agroturystyki,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków zabudowy zagrodowej nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0m;
 - e) geometria dachów: adaptuje się geometrię dachów na istniejących budynkach, dla nowych budynków ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym 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,
 - f) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu lub szarości,
 - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,01,
 - h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,40,
 - i) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3,
 - j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - k) w zakresie chowu i hodowli zwierząt ustala się maksymalną liczbę dużych jednostek przeliczeniowych na jedno gospodarstwo mniejszą niż 60 DJP.

§29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **R.01, R.02, R.03, R.04, R.05, R.06, R.07, R.08, R.09, R.10, R.11, R.12, R.13, R.14, R.15, R.16, R.17, R.18** 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) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego poza gruntami rolnymi III klasy bonitacyjnej oznaczonymi na rysunku planu.

§30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **R/ZL.01, R/ZL.02, ~~R/ZL.03, R/ZL.04, R/ZL.05~~**,* ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesienia;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) działalność rolniczą należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawy o lasach.

§31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZL.01, ZL.02, ZL.03, ZL.04, ~~ZL.05~~***, **ZL.06, ZL.07, ZL.08, ZL.09, ZL.10, ZL.11, ZL.12, ZL.13, ZL.14, ZL.15, ZL.16, ZL.17, ZL.18, ZL.19, ZL.20, ZL.21, ZL.22, ZL.23, ZL.24, ZL.25, ZL.26, ZL.27, ZL.28, ZL.29, ZL.30, ZL.31, ZL.32, ZL.33, ZL.34**, ustala się:

* Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WPN-I.4131.247.2021.RM Wojewody Mazowieckiego z dnia 16 listopada 2021 r. (Dz. U. W. Maz. z dnia 17 listopada 2021. poz. 9868)

* Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WPN-I.4131.247.2021.RM Wojewody Mazowieckiego z dnia 16 listopada 2021 r. (Dz. U. W. Maz. z dnia 17 listopada 2021. poz. 9868)

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawy o lasach,
 - b) ~~obowiązuje zakaz groduzenia.*~~

§32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **ZN.01**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - b) ~~obowiązuje zakaz groduzenia.*~~

§33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **WS.01, WS.02, WS.03, WS.04, WS.05, WS.06, WS.07, WS.08**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

§34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **KDL.01**:

- 1) przeznaczenie: 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: **KDD.01**:

- 1) przeznaczenie: 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 symbolem: **KDD.02**:

- 1) przeznaczenie: 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.

§37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDW.01, KDW.02, KDW.03, KDW.04, KDW.05, KDW.06, KDW.07, KDW.08, KDW.09, KDW.10, KDW.11, KDW.12, KDW.13, KDW.14, KDW.15, KDW.16, KDW.17, KDW.18**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;
- 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

* Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WPN-I.4131.247.2021.RM Wojewody Mazowieckiego z dnia 16 listopada 2021 r. (Dz. U. W. Maz. z dnia 17 listopada 2021. poz. 9868)

* Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WPN-I.4131.247.2021.RM Wojewody Mazowieckiego z dnia 16 listopada 2021 r. (Dz. U. W. Maz. z dnia 17 listopada 2021. poz. 9868)

UZASADNIENIE

Uzasadnienie dotyczące opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kozdroje, gmina Regimin sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)

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

Przedmiotowy plan dotyczy terenów objętych uchwałą nr VII/28/19 Rady Gminy Regimin z dnia 25 lutego 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kozdroje, Rada Gminy Regimin. Plan obejmuje obręb Kozdroje, w granicach którego można wyróżnić zabudowę wsi Kozdroje oraz w północnej części obrębu zwartą zabudowę o nazwie zwyczajowej Włosty. Na terenach rolnych plan wprowadza uporządkowaną strukturę układu zabudowy zagrodowej pośród terenów użytkowanych rolniczo z naciskiem na ochronę gruntów rolnych klas I-III i gruntów leśnych. Plan w niewielkiej części stanowi zmianę planu, gdyż 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., pozostały obszar nie był objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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, ponadto zabudowa lotniskowa zlokalizowana na obszarze opracowania posiada sieci: elektroenergetyczną i wodociągową. W zakresie komunikacji główny trzon stanowią drogi powiatowe i drogi publiczne gminne. Znaczną część terenu opracowania obsługują drogi wewnętrzne.

W granicach planu przewiduje się zadania własne gminy: modernizację dróg publicznych oznaczonych symbolem KDL.01, KDD.01, KDD.2 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 i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXXIV/214/21
Rady Gminy Regimin
z dnia 30 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kozdroje, gmina Regimin

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) rozstrzyga się o rozpatrzeniu uwag dotyczących wyłożenia projektu planu w dniach 29 lipca 2021 r. do 19 sierpnia 2021 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	2021-09-03	*)	1) pełna treść uwagi w dokumentacji planistycznej – uwaga dotyczy § 27 pkt 2 l) „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, składający uwagę zwraca się o jego wykreślenie jako dyskryminujące rolników – hodowców zwierząt.	Grunty przeznaczone pod zabudowę zagrodową	Zabudowa zagrodowa: RM.01, RM.02, RM.03, RM.05, RM.06, RM.07, RM.08, RM.09, RM.10, RM.15, RM.16		nie	Uwaga nieuwzględniona. Wójt Gminy Regimin po przeanalizowaniu ustaleń projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kozdroje zdecydował o nieuwzględnieniu uwagi. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma na celu harmonijny rozwój przestrzeni. Ustalenia planu miejscowego wprowadzane są w celu ochrony wartości określanych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności wymagań ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz prawa własności potrzeb interesu publicznego. Ład przestrzenny wraz z zrównoważonym rozwojem stanowi podstawę wszystkich działań związanych z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym. Wprowadzony zapis ma na celu uniknięcie lub złagodzenie konfliktów przestrzennych wynikających z sąsiedztwa zabudowy zagrodowej

Ogłoszono w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego dnia 11 października 2021r. poz. 8688

								z zabudową mieszkaniową. Wprowadzony zapis dotyczy wyeliminowania uciążliwości, np. zapachowych, które nie są sparametryzowane w żadnych przepisach prawa.
--	--	--	--	--	--	--	--	--

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

Załącznik nr 3
Do uchwały Nr XXXIV/214/21
Rady Gminy Regimin
z dnia 30 września 2021 r.

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 wsi Kozdroje, gmina Regimin

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 2021 r. poz. 741 ze zm.) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W granicach *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kozdroje, gmina Regimin* nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XXXIV/214/21
Rady Gminy Regimin
z dnia 30 września 2021 r.

Dane przestrzenne aktu

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kozdroje, gmina Regimin

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) dane przestrzenne tworzone dla *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kozdroje, gmina Regimin*