

UCHWAŁA NR
RADY GMINY W REGMINIE
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi
Grzybowo

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

Rozdział I
Ustalenia wprowadzające

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

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

§3. Uchwalony plan składa się z:

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

§4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 9) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;

etap: wyłożenie

14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych;

§5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

§6. 1. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

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

Rozdział II

Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu objętego planem

§7. W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN,**

- 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN;**
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami: **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU;**
 - 3) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1UMN, 2UMN, 3UMN, 4UMN;**
 - 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM, 26RM, 27RM, 28RM;**
 - 5) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R;**
 - 6) tereny zieleni parkowej, oznaczone symbolem: **1ZPK;**
 - 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **1ZP;**
 - 8) lasy, oznaczone symbolami: **1ZL;**
 - 9) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **1WS;**
 - 10) tereny dróg publicznych głównych: **1KDG;**
 - 11) tereny dróg publicznych zbiorczych: **1KDZ, 2KDZ;**
 - 12) tereny dróg publicznych lokalnych: **1KDL;**
 - 13) tereny drogi publicznej dojazdowej, oznaczone symbolem **1KDD, 2KDD;**
 - 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW;**
 - 15) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolami: **1Kpj;**

§8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie zasad, zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) dla budynków zlokalizowanych w odległości równej lub mniejszej niż 12,0 m od granicy (konturu) lasu należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych budynków i ich usytuowania w szczególności z zakresu ich usytuowania ze względu na bezpieczeństwo pożarowe,
 - b) dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów budynku jak okapy i gzymsy do 0,8 m oraz balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy do 1,3 m, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) nieprzekraczalnie linie zabudowy nie dotyczą miejsc przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów oraz urządzeń budowlanych i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:
 - a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki zdecydowanie odcinającej się od otoczenia,
 - b) dopuszcza się stosowanie materiałów takich jak: cegła ceramiczna, tynki tradycyjne, kamień, drewno lub materiały drewnopodobne, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej – dopuszcza się zastosowanie nowoczesnych rozwiązań pokrycia elewacji,
 - c) zakaz stosowania na elewacjach budynków blachy falistej i sidingu;
- 3) w zakresie wydzielenia nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie minimalnej powierzchni działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikację wewnętrzną oraz działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania terenów sąsiednich;
- 4) w granicach planu nie wyznacza się :
 - 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 poza granicami obszarów chronionych, ustanowionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 2) w granicach planu zlokalizowany jest pomnik przyrody – drzewo grab pospolity objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 3) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy odrębne;
- 5) ze względu na występowanie w granicach planu urządzeń melioracyjnych ustala się:
 - a) planowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu należy projektować i realizować z zachowaniem istniejących urządzeń melioracyjnych,
 - b) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej oraz realizowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi należy je przebudować na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 6) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla poszczególnych terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU) – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową,
 - c) na terenach zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (UMN) – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową,
 - d) na terenach zabudowy zagrodowej (RM) – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,

§10. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

§11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu zlokalizowane są następujące obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oznaczone na rysunku planu:
 - a) zespół dworski obejmujący dwór, pozostałości parku, ośmiorak i piwnice przy ośmioraku, jako obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
 - b) dwór, jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
 - c) dom mieszkalny nr 21, jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
 - d) dom mieszkalny nr 25, jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
 - e) dom mieszkalny nr 30, jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
 - f) dom mieszkalny nr 37 – ośmiorak, jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
 - g) piwnice przy domu nr 42, jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
- 2) w odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne, w tym przepisy prawa budowlanego oraz przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

etap: wyłożenie

- 3) w granicach planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, na terenie których obowiązują przepisy odrębne, w tym w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 4) w granicach planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, pod numerami 42-62:13, 42-62:14, na terenie których obowiązują przepisy odrębne, w tym w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§12. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

§13. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:

- 1) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) część terenu planu zgodnie z oznaczeniami na załączniku graficznym położone jest w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%;
 - b) na terenach położonych w zasięgu wielkiej wody obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach prawa wodnego;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;
- 4) w granicach planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§14. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału;
- 2) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki:
 - dla terenów elementarnych MN – 1000 m²,
 - dla terenów elementarnych MNU – 1500 m²,
 - dla terenów elementarnych UMN – 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) poza granicami planu przebiega gazociąg tranzytowy DN1400, obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 100 m od osi w obie strony, która częściowo obejmuje teren elementarny 9R, w granicach strefy obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych;

etap: wyłożenie

- 2) ustala się strefę kontrolowaną gazociągu średniego ciśnienia o szerokości 1,0 m od osi gazociągu w obie strony, w granicach której obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych;
- 3) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV ustala się strefy ochronne o szerokości 7,5 m mierząc od osi linii w obie strony, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, w tym lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;

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

- 1) ustala się utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych i zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
- 2) ustala się możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej, z zachowaniem ochrony gruntów rolnych i leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) wzdłuż tras istniejących sieci z zachowaniem normatywnej odległości od sieci istniejących;
 - b) nakaz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach geodezyjnie wydzielonych dróg wewnętrznych i wydzielonych dojazdów, w przypadku lokalizacji na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić sieci infrastruktury technicznej w maksymalnym zbliżeniu, równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne, wzdłuż tras istniejących sieci z zachowaniem normatywnej odległości od sieci istniejących,
 - d) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób niekolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonym w rozdziale III ustaleń szczegółowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z istniejącej sieci wodociągowej i nowoprojektowanej sieci wodociągowej,
 - b) minimalne parametry sieci wodociągowej: DN 90,
 - c) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych, w tym w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej,
 - d) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych lub lokalnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej kanalizacji sanitarnej w systemie rozdzielczym;
 - b) minimalne parametry sieci kanalizacji sanitarnej: ciśnieniowej DN 90, grawitacyjnej DN 110;
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego,
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich,
 - c) minimalne parametry sieci kanalizacji deszczowej: DN 200;

etap: wyłożenie

- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 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 planem,
 - e) w przypadku zbliżenia lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu podlegają przepisom odrębnym;
- 7) w zakresie telekomunikacji ustala się:
 - a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować w formie linii napowietrznych, kablowych lub bezprzewodowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) minimalna średnica przewodów gazowych 32 mm;
 - c) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
 - a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z użyciem technologii zapewniających zachowanie norm emisji spalin wynikających z przepisów odrębnych;
 - b) dopuszcza się realizację mikroinstalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami ustala się:
 - a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
 - b) obowiązuje zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

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

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

§19. Zasady lokalizacji miejsc postojowych:

etap: wyłożenie

- 1) ustala się nakaz zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, w tym przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, zaspokajających potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów,
- 2) miejsca postojowe należy projektować i realizować w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – min. 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny plus min. 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni usług,
 - c) dla zabudowy usługowej, z zakresu usług: min. 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni usług,
 - d) dla zabudowy zagrodowej – min. 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

§20. Inwestycje celu publicznego:

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

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

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 5MN, 13MN, 14MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 34MN, 35MN, 37MN, 50MN, 51MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nową zabudowę należy realizować jako wolnostojącą,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych, dojść i dojazdów, zieleni, niezbędnej infrastruktury technicznej i miejsc do parkowania;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych – 10,0 m jednak nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, dla budynków gospodarczych nie więcej niż 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m,
 - f) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 20 do 45 stopni,
 - g) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu lub szarości,
 - h) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,01, maksymalny - 0,60,
 - i) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,30,
 - j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 45%;
 - k) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi
 - l) tereny elementarne oznaczone symbolem **1MN** i **2MN** zlokalizowane są w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, na której mogą następować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu – nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych;

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejące budynki,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych, dojazdów, zieleni, niezbędnej infrastruktury technicznej i miejsc do parkowania;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych – 10,0 m jednak nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, dla budynków gospodarczych nie więcej niż 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m,
 - f) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 20 do 45 stopni,
 - g) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu lub szarości,
 - h) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,01, maksymalny - 0,60,
 - i) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,30,
 - j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 45%;
 - k) dopuszcza sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w zbliżeniu z działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą,
 - b) zabudowę usługową należy realizować jako usługi nieuciążliwe;
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²,
 - d) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych, dojazdów, zieleni, niezbędnej infrastruktury technicznej i miejsc do parkowania,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych 10,0m jednak nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, dla budynków gospodarczych nie więcej niż 8,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m,
 - g) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartych w przedziale od 20 do 45 stopni,
 - h) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu lub szarości,
 - i) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,01, maksymalny - 0,70,
 - j) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,35,
 - k) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - l) tereny elementarne oznaczone symbolem **1MNU** i **2MNU** zlokalizowane są w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, na której mogą następować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu – nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania,

etap: wyłożenie

projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych;

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę usługową należy realizować jako usługi nieuciążliwe;
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²,
 - c) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych, komunikacji wewnętrznej, zieleni, niezbędnej infrastruktury technicznej i miejsc parkingowych;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków usługowych i mieszkalnych 10,0m jednak nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dla budynków gospodarczych nie więcej niż 8,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m,
 - f) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartych w przedziale od 20 do 45 stopni,
 - g) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu lub szarości,
 - h) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,05, maksymalny - 0,70,
 - i) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,50,
 - j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - k) teren elementarny oznaczony symbolem **1UMN** zlokalizowany jest w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, na której mogą następować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu – nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych;

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: agroturystyka,
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejące budynki,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalny nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych budynków w zabudowie zagrodowej nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 14,0m;
 - d) geometria dachów: adaptuje się geometrię dachów na istniejących budynkach, dla nowych budynków ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych w przedziale od 30 do 45 stopni, przy czym dla budynków inwentarskich dopuszcza się dachy płaskie lub dachy jednospadowe o nachyleniu do 12 stopni,
 - e) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu lub szarości,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,05, maksymalny - 0,40,
 - g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,30,

etap: wyłożenie

- h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
- i) w zakresie chowu i hodowli zwierząt ustala się maksymalną liczbę dużych jednostek przeliczeniowych w gospodarstwie nie większą niż 40 DJP,
- j) działalność z zakresu chowu i hodowli zwierząt prowadzona na terenach zabudowy zagrodowej nie może powodować przekroczeń standardów środowiska, określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań na sąsiednie budynki przeznaczone na pobyt ludzi;

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi;
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzenia ciągów pieszych i rowerowych oraz infrastruktury technicznej;
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 6,0 m.
 - d) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 80% powierzchni terenu elementarnego jako biologicznie czynnego;

§30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:

etap: wyłożenie

- a) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawy o lasach,

§31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz grodzenia;

§32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1KDG**, ustala się:

- b) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych głównych;
- c) klasa techniczna drogi – główna;
- d) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu;
- e) minimalna szerokość elementów drogi – zgodnie z warunkami technicznymi.

§33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1KDZ, 2KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych zbiorczych;
- 2) klasa techniczna drogi – zbiorcza;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu;
- 4) minimalna szerokość elementów drogi – zgodnie z warunkami technicznymi.

§34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych lokalnych;
- 2) klasa techniczna drogi – lokalna;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu;
- 4) minimalna szerokość elementów drogi – zgodnie z warunkami technicznymi

§35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1KDD, 2KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 2) klasa techniczna drogi – dojazdowa;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu;
- 4) minimalna szerokość elementów drogi – zgodnie z warunkami technicznymi.

§36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW**; ustala się :

- 1) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu.

§37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1Kpj** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny ciągów pieszo – jezdnych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu.

Rozdział IV **Ustalenia końcowe**

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

§39. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Regimin.

etap: wyłożenie

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

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

etap: wyłożenie

wewnętrzne.

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

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