

UCHWAŁA NR
RADY GMINY W REGIMINIE
Z DNIA

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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), 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 ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Regimin zatwierdzonego uchwałą nr XVII/88/12 Rady Gminy w Regiminie z dnia 26 marca 2012r., 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;

- 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 Łydni;
 - 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

Ileokroć 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 vegetację 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 ogrodnich – 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 ład 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 m² 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.

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;
 - 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 dojazdów 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 100m² powierzchni użytkowej obiektu;
 - 4) dla zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m² 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 m² 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 urządzenie 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;
- 3) przekrój sieci wodociągowej (bez przyłączy) – nie mniejszy niż $\phi 90$;
- 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 $\phi 63$;
- 4) przekrój sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej – nie mniejszy niż $\phi 200$;
- 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 $\phi 32$;
- 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 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 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 500 m²,
 - 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 połąci 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 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 500 m²,
 - 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 jednorodziną 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%,
 - 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 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – nie mniej niż 1000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 500 m²,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej – nie mniej niż 400 m²,
- 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 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 1000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej – 400 m²,
 - 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) dojeżdż, 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,
 - b) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) terenów zieleni urządzonej,
 - d) dojeżdż, 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 m²,
 - 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 m²,
 - 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) dojeżdż, 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 m²,
 - 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 m²,
 - 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) dojeżdż, 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 m²,
 - 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 m²,
 - 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) dojeżdż, 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 m²,
 - 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 m²,
 - 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) dojeżdż, 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 m²,
 - 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 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

§ 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) dojeżdż, 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 m²,
 - 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 m²,
 - 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

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

- 1) przeznaczenie terenu - zieleni urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację:
 - obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,
 - dojeżdż, 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:
 - dojsć, 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 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 m²,
 - 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 m²,
 - 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 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 m²,
 - 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 m²,
 - 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 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 przeznaczanego 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 przeznaczanego 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 przeznaczanego 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 przeznaczanego 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 przeznaczanego 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 przeznaczanego 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 przeznaczanego pod drogę w granicach planu zmienna – od 10 m do 24 m, zgodnie z rysunkiem planu.
- 2. Na terenach wyznaczonych 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 przeznaczanego 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 przeznaczanego pod drogę w granicach planu 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW3** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczanego pod drogę w granicach planu 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW4** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczanego pod drogę w granicach planu 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW5** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczanego pod drogę w granicach planu 7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW6** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczanego 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 przeznaczanego 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 przeznaczanego 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 przeznaczanego pod drogę w granicach planu 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW10** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczanego pod drogę w granicach planu 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 11) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW11** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczanego pod drogę w granicach planu 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 12) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW12** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczanego pod drogę w granicach planu 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 13) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW13** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczanego pod drogę w granicach planu 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 14) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW14** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczanego pod drogę w granicach planu 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 15) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW15** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczanego pod drogę w granicach planu 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 16) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW16** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczanego pod drogę w granicach planu 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 17) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW17** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczanego 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 przeznaczanego 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