

**UCHWAŁA NR VI/41/07
RADY GMINY REGNÓW
z dnia 21 czerwca 2007r.**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Annosław, Podskarbie Szlacheckie, Regnów, Nowy Regnów, Ryłsk i Ryłsk Duży, gmina Regnów, na fragmencie wsi Regnów

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz.128 i Nr 181, poz.1337; 2007 r. Nr 48 poz. 327) oraz art.15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225, poz.1635) Rada Gminy Regnów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się zgodność zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Annosław, Podskarbie Szlacheckie, Regnów, Nowy Regnów, Ryłsk i Ryłsk Duży, gmina Regnów z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów.

2. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Annosław, Podskarbie Szlacheckie, Regnów, Nowy Regnów, Ryłsk i Ryłsk Duży, gmina Regnów, zatwierdzonym Uchwałą Nr XIV/56/96 Rady Gminy w Regnowie z dnia 18 lipca 1996r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Annosław, Podskarbie Szlacheckie, Regnów, Nowy Regnów, Ryłsk i Ryłsk Duży, gmina Regnów (Dziennik Urzędowy Województwa Skierniewickiego z 1996r Nr 23 poz. 161, ze zmianą - Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 1999r. Nr 142 poz. 1538) wprowadza się zmiany dotyczące fragmentu obszaru wsi Regnów (całego terenu o symbolu 19.15.R,Wz i 19.32.U oraz fragmentów terenów o symbolach 19.13.MRj, 19.14.R, , 19.16.R, 19.18.MRj).

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będący załącznikiem Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik Nr 3.

3. Granice obszaru objętego zmianą miejscowego planu są określone na rysunku zmiany miejscowego planu.

4. Obowiązujący zakres rysunków zmiany miejscowego planu obejmuje:

- 1) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu, które są granicą obszaru objętego zmianą miejscowego planu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;

- 4) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 5) linie podziału wewnętrznego terenów - zasada podziału na działki budowlane,
- 6) linie zabudowy – nieprzekraczalne;
- 7) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy;
- 8) zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

5. Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości zero%.

§ 2. 1. Pojęcia i określenia użyte w zmianie miejscowego planu a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa wg stanu na dzień podjęcia niniejszej uchwały.

2. Ilekcioć w zmianie miejscowego planu jest mowa o:

- 1) **"obszarze zmiany miejscowego planu"** - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszej zmiany miejscowego planu;
- 2) **"obszarze urbanistycznym"** - należy przez to rozumieć fragment obszaru gminy, którego granice pokrywają się z granicami obrębu geodezyjnego;
- 3) **"przeznaczeniu terenu"** - należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów (oznaczonych w tekście zmiany miejscowego planu oraz na rysunku zmiany miejscowego planu symbolami cyfrowymi), zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, wyodrębnione wg zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście zmiany miejscowego planu i na rysunku zmiany miejscowego planu symbolami literowymi z tym, że przeznaczenie określone dwoma lub więcej symbolami wymienionymi w ust. 3 niniejszego paragrafu należy rozumieć jako przeznaczenie obejmujące łącznie zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, sformułowane w wybranych definicjach;
- 4) **"dopuszczeniu"** - należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji obiektów budowlanych lub form zagospodarowania wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu, które wykraczają poza ustalone w definicji przeznaczenia terenu określonej w ust. 3 niniejszego paragrafu;
- 5) **"działce budowlanej"** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej są zgodne z pozostałymi ustaleniami niniejszej zmiany miejscowego planu oraz spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 6) **"granicach obszaru objętego rysunkiem zmiany miejscowego planu"** - należy przez to rozumieć te zewnętrzne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy których wykreślono symbol granicy (określony w legendzie rysunku zmiany miejscowego planu) obszaru objętego rysunkiem zmiany miejscowego planu;
- 7) **"nieprzekraczalnej linii zabudowy"** - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem zmiany miejscowego planu elementów zagospodarowania terenu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich

jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego chyba, że jest to linia zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej;

- 8) **"udziale powierzchni terenu biologicznie czynnej"** - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony zmianą miejscowego planu dla terenu lub działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni gruntu rodzimego pokrytego roślinnością oraz wodami powierzchniowymi na terenie lub działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², do powierzchni całego terenu lub działki budowlanej;
- 9) **"linii podziału wewnętrznego terenów o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania"** - należy rozumieć linię określoną rysunkiem zmiany miejscowego planu określającą zasadę podziału na działki budowlane;
- 10) **"stanie istniejącym"** zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszej zmiany miejscowego planu;
- 11) **"zachowaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych"** w poszczególnych terenach - należy przez to rozumieć: dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i remontów, a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych;
- 12) **"polu widoczności"** - należy przez to rozumieć powierzchnię w obrębie skrzyżowania ulic poza jezdniami, wolną od przeszkód wyższych niż 0,75m, jak: budowle, drzewa, krzewy, słupy, tablice, parkujące pojazdy itp;
- 13) **"kioskach"** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane przeznaczone do tymczasowego użytkowania nietrwale związane z gruntem, spełniające następujące warunki:
 - a) powierzchnia zabudowy do 12m²,
 - b) maksymalna wysokość nad poziomem terenu do 4m,
 - c) minimalna powierzchnia szklenia: 40% powierzchni ścian,
 - d) maksymalne nachylenie dachu: 30% z zakazem krycia dachów czarną papą;
- 14) **"zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej"** - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynków mieszkalnych, w którym każdy z budynków jest oddalony od granicy działki budowlanej minimum 3m;
- 15) **"zabudowie zespolonej"** - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynków mieszkalnych, w którym dwa budynki mieszkalne są usytuowane przy wspólnej granicy działek budowlanych;
- 16) **"wnętrzu działki budowlanej"** - należy przez to rozumieć tą część nieruchomości (działki budowlanej), która jest położona w odległości większej niż 12m od określonej miejscowym planem linii zabudowy po stronie przeciwnej do przylegającej ulicy (drogi);
- 17) **"przepisach szczególnych"** - należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.

3. Ilekoć w zmianie planu miejscowego jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) **"tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej"**, oznaczonym symbolem **"MN"** - należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych, jednorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) **"tereny zabudowy usługowej"** - oznaczonym symbolem **"U"** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków o funkcji usługowej, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 3) **"tereny zabudowy usługowej użyteczności publicznej"**, oznaczonym symbolem **"UU"** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków o funkcjach: administracji i wymiaru sprawiedliwości, bezpieczeństwa publicznego, kultury, oświaty, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m²), gastronomii, poczty i telekomunikacji oraz usług nieprodukcyjnych związanych z konsumpcją indywidualną, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 4) **"tereny rolnicze"**, oznaczonym symbolem **"R"** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania rolniczego na niektórych gruntach rolnych w tym: na gruntach ornych i pod sadami, na trwałych użytkach zielonych, w ogrodach, pod osłonami, łącznie z drogami dojazdowymi do gruntów rolnych, zadrzewieniami, obiektami melioracji wodnych, przeciwpowodziowymi i przeciwpożarowymi;
- 5) **"tereny rolnicze - łąki i pastwiska"**, oznaczonym symbolem **"RZ"** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania rolniczego na trwałych użytkach zielonych;
- 6) **"tereny rolnicze - ogrody"**, oznaczonym symbolem **"RO"** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania ogrodniczego lub sadowniczego;
- 7) **"lasy"**, oznaczonym symbolem **"ZL"** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania leśnego na gruntach leśnych, obejmujących: lasy, porolne grunty do zalesienia z liniami podziału przestrzennego lasu i urządzeniami melioracji wodnej oraz drogi leśne, parkingi leśne, leśne obiekty rekreacyjne i zabudowę leśną;
- 8) **"tereny wód powierzchniowych - sztuczny zbiornik wodny"**, oznaczonym symbolem **"WSz"** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych sztucznych zbiorników wodnych w tym: czaszy zbiornika, zapory czołowej, budowli wpustowej do zbiornika, budowli przelewowo-upustowej, rowów odwadniających, kanałów odprowadzających, dróg technologicznych, urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej zbiornik i ochraniającej wody zbiornika oraz zieleni nadbrzeżnej;

- 9) **"tereny wód powierzchniowych - rowy"**, oznaczonym symbolem **"WSw"** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych wód śródlądowych w rowach, w granicach linii brzegu;
- 10) **"tereny dróg publicznych - droga (ulica) dojazdowa"**, oznaczonym symbolem **"KD-D"** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg (ulic) o klasie dojazdowa, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) **"tereny dróg wewnętrznych"**, oznaczonym symbolem **"KDW"** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dojazdów i dojazdów oraz dojazdów gospodarczych wewnętrznego zagospodarowania terenów budownictwa i terenów rolnych, zapewniających dostępność komunikacyjną działek budowlanych i nieruchomości rolnych do systemu ulic (dróg) publicznych;
- 12) **"tereny dróg wewnętrznych - ulica piesza (dojście)"**, oznaczonym symbolem **"KDW-X"** - należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych przejść wewnętrznego zagospodarowania terenów budownictwa zapewniających dostępność pieszą działek budowlanych do systemu ulic publicznych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze zmiany miejscowego planu

§ 3. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
 - a) punkty identyfikacyjne (punkty sytuacyjne mapy zasadniczej) lub linie zwymiarowane na rysunku planu, w stosunku do trwałych naniesień (wynikających z treści mapy),
 - b) trwałe naniesienia lub granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku zmiany miejscowego planu;
- 2) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 1 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku zmiany miejscowego planu;
- 3) linie zabudowy - określono na rysunku zmiany miejscowego planu punktami identyfikacyjnymi (punktami sytuacyjnymi mapy zasadniczej) lub zwymiarowaniem;
- 4) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicę obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych chyba, że ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały stanowią inaczej;
- 5) w terenach, określonych na rysunku zmiany miejscowego planu, w których wskazano osie istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych, obowiązuje zachowanie odległości budynków od osi linii elektroenergetycznej 15kV oraz osi stacji transformatorowych słupowych minimum 7,5m, chyba że przepisy niniejszej uchwały stanowią inaczej;

- 6) w pasie terenu o szerokości 7,5m licząc od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV) dopuszczalna jest realizacja budynków przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa ustalonych przepisami szczególnymi;
- 7) warunki określone w pkt 5 i 6 niniejszego paragrafu przestają obowiązywać z chwilą likwidacji linii elektroenergetycznej;
- 8) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:
 - a) w terenach, na których dopuszczalna jest realizacja obiektów usługowych, minimum:
 - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
 - dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
 - dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej 7 stanowisk na każde 100m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych obiektów usługowych - dwa stanowiska na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde 100m² powierzchni użytkowej,
 - b) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla jednego budynku mieszkalnego maksimum - 4 stanowiska w garażach;
- 9) przepis zawarty w pkt. 8 niniejszego paragrafu nie dotyczy obiektów handlowych nie posiadających powierzchni sprzedaży;
- 10) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest usytuowanie budynków przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń zmiany miejscowego planu;
- 11) maksymalna wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni (krawędzi) przekrycia nie może przekraczać dla budynku mieszkalnego:
 - a) o jednej kondygnacji nadziemnej - 7,5m,
 - b) o wysokości 2 kondygnacje nadziemne (lub do dwóch kondygnacji nadziemnych) i wysokości dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym - 10m,
 - c) o wysokości 3 kondygnacje nadziemne (lub do trzech kondygnacji nadziemnych) i wysokości trzy kondygnacje nadziemne w tym trzecia kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym - 13m;
- 12) maksymalna wysokość liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni (krawędzi) przekrycia nie może przekraczać 9m:
 - dla budynku usługowego o jednej kondygnacji lub dwóch kondygnacjach,
 - dla budynków gospodarczych;
- 13) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi:
 - a) dla terenów o przeznaczeniu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu „MN” - 40%,
 - b) dla pozostałych terenów przeznaczonych pod zabudowę 70%,
 przy zachowaniu warunku udział powierzchni terenu biologicznie czynnej ustalonego w rozdziale 3 niniejszej uchwały;

- 14) w terenach o przeznaczeniu dopuszczającym realizację budynków obowiązują poniższe zasady kształtowania dachów:
 - połacie dachowe na budynku mieszkalnym jednorodzinnym symetryczne i o nachyleniu od 60% do 100%,
 - przy zastosowaniu lukarny wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
 - zadaszenie lukarny symetryczne;
 - połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 18% do 100%.
 chyba że ustalenia zawarte w rozdziale 3 stanowią inaczej;
- 15) dopuszcza się w budynkach, realizację kondygnacji podziemnej (piwnicy) pod warunkiem zastosowania w konstrukcji zabezpieczeń ochronnych przed infiltracją wód gruntowych do wnętrza budynku;
- 16) wyklucza się kolor niebieski i fioletowy pokrycia dachów;
- 17) w terenach określonych zmianą miejscowego planu, obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 1,8m;
- 18) obowiązuje zakaz realizacji od strony ulic:
 - ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - ogrodzeń o wypełnieniu powierzchni powyżej 50%;
- 19) na elewacjach budynków, od strony ulic, dopuszcza się realizację nośników reklam:
 - a) płaskich przylegających do ściany,
 - b) o powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni całkowitej ściany budynku.
- 20) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu "MN" dopuszcza się w budynkach mieszkalnych realizację lokali użytkowych użyteczności publicznej;

§ 4. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarach zmiany miejscowego planu w szczególności ochronie podlegają:
 - a) wgląd na dominanty architektoniczne - bryłę kościoła p.w. Nawiedzenia NMP od strony drogi powiatowej Nr 4118E (od strony zachodniej),
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej przed hałasem i wibracjami;
- 2) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do terminów realizacji obiektów i urządzeń ustalonego planem zagospodarowania terenu;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej;
- 4) tereny oznaczone symbolem przeznaczenia: U, UU, należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 5) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: MN, RO i WSz, należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem;

- 6) pozostałe tereny o symbolach nie wymienionych w pkt 4 i 5 nie podlegają ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych;
- 7) w terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zachowanie standardów emisyjnych na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 8) pas terenu przyległy do linii brzegu rowu o szerokości minimum 1,5m winien być zachowany bez ogrodzeń i innych przeszkód uniemożliwiających dostęp do rowów melioracyjnych.

§ 5. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w przypadku stwierdzenia lokalizacji stanowiska archeologicznego, wykonywanie robót ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych;
- 2) w strefie ekspozycji obejmującej teren o symbolach 19.104.UU, obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych przewyższających wysokość bryły kościoła p.w. Nawiedzenia NMP.

§ 6. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu nie ustala się warunków i wymagań wynikających z potrzeby kształtowania obszaru przestrzeni publicznej.

§ 7. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

- 1) wielkość i kształt działek budowlanych istniejącej zabudowy winny być dostosowane do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów, przy zachowaniu wymogów przepisów szczególnych;
- 2) pokazane na rysunku zmiany miejscowego planu linie podziału wewnętrznego jako zasada podziału, obowiązują w zakresie kierunku przebiegu granic nowego podziału oraz usytuowania działek w stosunku do dróg (ulic);
- 3) fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd winien posiadać szerokość minimum 5m, (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych);
- 4) w terenach o przeznaczeniu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z terenami ogrodów o symbolu "MN,RO" obowiązuje:
 - a) wielkość działki budowlanej mieszkalnictwa jednorodzinnego dla zabudowy:
 - wolnostojącej minimum 500m²,
 - zespolonej minimum 300m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wolnostojącej - 18m,
 - zespolonej - 12m,
 - c) działki gruntu nie spełniające powyższego warunku mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej;
- 5) dla pozostałej zabudowy nie wymienionej w pkt 4 niniejszego paragrafu, wielkość działek uzależniona od realizowanej funkcji i wielkości obiektów budowlanych przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 10m i wielkości działki budowlanej minimum 200m²;

- 6) dopuszczalne jest wyznaczanie granic podziału nieruchomości bez ograniczeń zawartych w niniejszej zmianie miejscowego planu w sytuacji, gdy nowa granica działki ewidencyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod ulice (drogi) lub dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni równych 5,0m;
- 8) dla stacji transformatorowych, działka budowlana o wymiarach minimum 6mx5m z możliwością dostępu do drogi publicznej;
- 9) nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 10) zasady podziału zawarte w treści niniejszego paragrafu oraz na rysunkach zmiany miejscowego planu obowiązują również przy przeprowadzaniu procesu połączenia i podziału nieruchomości lub scalenia i podziału nieruchomości.

§ 8. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjną do terenów zapewniają:
 - a) ulice (drogi) określone niniejszą zmianą miejscowego planu i przylegające do poszczególnych terenów,
 - b) ulice (drogi) przylegające do obszaru objętego zmianą miejscowego planu,
 - c) drogi wewnętrzne nie wyodrębnione niniejszą zmianą miejscowego planu (położone w granicach terenów lub do nich styczne) będące dojazdami lub dojściami, o ile ustalenia niniejszej zmiany miejscowego planu zawarte w Rozdziale 3 nie stanowią inaczej;
- 2) dopuszcza się zmianę rozwiązań elementów pasa drogowego w stosunku do ustaleń niniejszej zmiany miejscowego planu w granicach określonych liniami rozgraniczającymi przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 3) linie rozgraniczające ulicy winny spełniać warunki zwymiarowania oraz miar graficznych i punktów identyfikacyjnych określonych rysunkiem zmiany miejscowego planu;
- 4) realizacja obiektów o funkcji usługowej na poszczególnych działkach budowlanych, wymaga budowy zatoki postojowej poza podstawowymi pasami ruchu ulicy obsługującej lub parkingu wewnętrznego przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 5) w sytuacjach uzasadnionych realizacją obiektów o funkcji usługowej dopuszcza się realizację chodników i zatok postojowych w ramach pasów przydrogowych (przy ulicach, przy dojściach i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą dróg (ulic, dojść i dojazdów), przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszą zmianą miejscowego planu;
- 6) w ramach pasów drogowych ulic i w terenach zabudowy usługowej, ustala się prawo realizacji wyodrębnionych ścieżek rowerowych wg zapotrzebowania;
- 7) w pasach drogowych ulic dopuszcza się realizację kiosków oraz obiektów małej architektury, przy zachowaniu standardów bezpieczeństwa ruchu kołowego, pieszego i warunków zagospodarowania pasa drogowego ulicy;

- 8) na skrzyżowaniach ulic, w obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności.

§ 9. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) podstawowy program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę, obejmuje sieci i urządzenia: elektroenergetyczne, gazowe, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzenia wód opadowych i telekomunikacyjne;
- 2) dopuszczalne jest wyposażanie terenów w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej ograniczone do obsługi wyłącznie poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń niniejszej zmiany miejscowego planu oraz interesów osób trzecich;
- 3) ustala się prawo realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
 - a) w ramach pasów drogowych ulic, dojazdów i dojazdów, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - b) w ramach pasów przylegających do terenów komunikacji (przy ulicach, przy dojazdach i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą terenów komunikacji (ulic, dojazdów i dojazdów), przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszą zmianą miejscowego planu oraz przepisów szczególnych,
 - c) w osiach istniejących sieci;
- 4) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów, do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych;
- 6) na terenach, nie wyposażonych w kanalizację sanitarną, ścieki bytowe mogą być odprowadzone do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z wywozem na zlewnię oczyszczalni ścieków (z zachowaniem wymagań określonych przepisami szczególnymi);
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, do rowów, do ziemi lub powierzchniowo, przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 8) na rysunku zmiany miejscowego planu określono docelowy zakres sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej warunkującej ochronę wód w projektowanym zbiorniku wodnym;
- 9) dla wszystkich terenów budowlanych przewiduje się budowę oraz dopuszcza się realizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych, ciepłowniczych i gazowych, dostarczających do odbiorców energię elektryczną, ciepłą i gaz; zasady kształtowania przebiegu sieci określa pkt 3 niniejszego paragrafu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń zmiany planu i przepisów techniczno-budowlanych;
- 10) dla terenów budowlanych przewiduje się doprowadzenie energii elektrycznej do działek budowlanych z istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia;
- 11) w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, przez które przebiega linia elektroenergetyczna 15kV dopuszcza się:

- a) przebudowę linii ze zmianą trasy,
 - b) realizację stacji transformatorowych według zapotrzebowania, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 12) podstawowy układ sieci i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną obejmuje:
- a) istniejące linie elektroenergetyczne 15kV z przebudową odcinków kolidujących ze zbiornikiem wodnym,
 - b) istniejące stacje transformatorowe z dopuszczeniem ich konserwacji lub wymiany,
 - c) projektowane w chwili zatwierdzenia niniejszej zmiany miejscowego planu odcinki sieci i stacja transformatorowa w terenie o symbolu 19.117.U,
 - d) linie elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 13) usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania;
- 14) usuwanie odpadów niebezpiecznych w sposób selektywny oraz wykluczający mieszanie z odpadami innymi niż niebezpieczne, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

§ 10. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) na terenach, dla których ustalenia niniejszej zmiany miejscowego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych nie związanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- 2) istniejące budynki i ogrodzenia mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji;
- 3) termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę, związanej z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszą zmianą miejscowego planu.

Rozdział 3

Zasady i warunki kształtowania zagospodarowania w wyodrębnionych terenach

§ 11. 1. W obszarze urbanistycznym wieś Regnów, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku zmiany miejscowego planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **19.77.KD-D**:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) jezdnia szerokości minimum 5 m,
 - b) pasy zieleni pomiędzy jezdnią a chodnikami z drzewostanem o charakterze alejowym.
 - c) chodnik jednostronny po stronie północnej pasa drogowego odcinka równoleżnikowego,
 - d) ścieżka rowerowa po stronie południowej pasa drogowego odcinka równoleżnikowego.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **19.78.KD-D**:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) jezdnia szerokości minimum 5 m,
 - b) pasy zieleni pomiędzy jezdnią a chodnikami z drzewostanem o charakterze alejowym.
 - c) chodnik jednostronny po stronie północnej pasa drogowego odcinka równoleżnikowego,
 - d) ścieżka rowerowa po stronie południowej pasa drogowego odcinka równoleżnikowego,
 - e) jezdnia placu do zawracania o promieniu min. 6m.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **19.79.KD-D**:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) jezdnia szerokości minimum 5 m,
 - b) pasy zieleni pomiędzy jezdnią a chodnikami z drzewostanem o charakterze alejowym.
 - c) chodnik jednostronny po stronie południowej pasa drogowego odcinka równoleżnikowego,
 - d) ścieżka rowerowa po stronie północnej pasa drogowego odcinka równoleżnikowego.

5. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **19.80.KD-D**:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) jezdnia szerokości minimum 5 m,
 - b) pasy zieleni pomiędzy jezdnią a chodnikami z drzewostanem o charakterze alejowym.
 - c) chodnik jednostronny po stronie południowej pasa drogowego odcinka równoleżnikowego,
 - d) ścieżka rowerowa po stronie północnej pasa drogowego odcinka równoleżnikowego;
 - e) jezdnia placu do zawracania o promieniu min. 6m.

6. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **19.82.KD-D**:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania: jezdnia szerokości minimum 5 m.

7. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **19.84.KDW-X**:

- 1) przeznaczenie - tereny dróg wewnętrznych - ulica piesza (dojście);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania - nawierzchnia ulicy jednolita bez wydzielania chodników.

8. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **19.98.MN,RO**:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny rolnicze - ogrody;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z dopuszczeniem zabudowy zespolonej uzasadnionej istniejącą szerokością działki budowlanej,
- b) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
- c) pozostałe budynki o jednej kondygnacji nadziemnej,
- d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej.

9. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **19.99.MN,RO**:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny rolnicze - ogrody;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) pozostałe budynki o jednej kondygnacji nadziemnej,
 - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej.

10. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **19.100.MN,RO**:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny rolnicze - ogrody;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z dopuszczeniem zabudowy zespolonej uzasadnionej istniejącą szerokością działki budowlanej,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) pozostałe budynki o jednej kondygnacji nadziemnej,
 - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej.

11. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **19.101.MN,RO**:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny rolnicze - ogrody;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z dopuszczeniem zabudowy zespolonej uzasadnionej istniejącą szerokością działki budowlanej,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) pozostałe budynki o jednej kondygnacji nadziemnej,
 - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej.

12. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **19.102.MN,RO**:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny rolnicze - ogrody;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z dopuszczeniem zabudowy zespolonej uzasadnionej istniejącą szerokością działki budowlanej,
- b) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
- c) pozostałe budynki o jednej kondygnacji nadziemnej,
- d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej.

14. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **19.104.UU**:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej użyteczności publicznej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych w tym druga lub trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej.

15. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **19.105.WSz**:

- 1) przeznaczenie - tereny wód powierzchniowych - sztuczny zbiornik wodny;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) teren realizacji celu publicznego,
 - b) czasza zbiornika ochrony przeciwpowodziowej opartego o retencję wód Kanału Regnowskiego,
 - c) zakaz eksploatacji wód zbiornika na cele inne niż nawadniania gruntów rolnych lub leśnych,
 - d) dopuszcza się realizację nadwodnych lub nawodnych urządzeń i obiektów służących do obsługi sprzętu pływającego wykorzystywanego dla celów rekreacji, sportów wodnych oraz uprawiania sportów wędkarskich,
 - e) wysokość obiektów kubaturowych do 6m,
 - f) zakaz wprowadzania do zbiornika wód zaliczonych do zanieczyszczonych.

16. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **19.106.WSz**:

- 1) przeznaczenie - tereny wód powierzchniowych - sztuczny zbiornik wodny;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) teren realizacji celu publicznego,
 - b) tereny nadbrzeżne zbiornika wodnego z zaporą czołową,
 - c) zakaz realizacji budynków,
 - d) na koronie zapory jezdnia ścieżki pieszo rowerowej dwukierunkowej.

17. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **19.107.WSz**:

- 1) przeznaczenie - tereny wód powierzchniowych - sztuczny zbiornik wodny;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) teren realizacji celu publicznego,
 - b) tereny nadbrzeżne zbiornika wodnego,
 - c) w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się realizację:
 - ścieżek spacerowych i rowerowych,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej zbiornik i ochraniającej wody zbiornika,

- zieleni nadbrzeżnej w formie trwałego użytku zielonego lub piaszczystego stoku,
- nadwodnych urządzeń i obiektów służących do obsługi sprzętu pływającego wykorzystywanego dla celów rekreacji sportów wodnych oraz uprawiania sportów wędkarskich,
- d) zakaz realizacji ogrodzeń,
- e) odległość drzew od linii brzegowej maksymalnego poziomu wód - co najmniej 6m.

18. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **19.108.WSz**:

- 1) przeznaczenie - tereny wód powierzchniowych - sztuczny zbiornik wodny;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) teren realizacji celu publicznego,
 - b) tereny nadbrzeżne zbiornika wodnego,
 - c) w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się realizację:
 - ścieżek spacerowych i rowerowych,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej zbiornik i ochraniającej wody zbiornika,
 - zieleni nadbrzeżnej w formie trwałego użytku zielonego lub piaszczystego stoku,
 - nadwodnych urządzeń służących do obsługi sprzętu pływającego wykorzystywanego dla celów rekreacji sportów wodnych oraz uprawiania sportów wędkarskich,
 - d) zakaz realizacji ogrodzeń,
 - e) odległość drzew od linii brzegowej maksymalnego poziomu wód - co najmniej 6m.

19. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **19.109.R**:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) projektowana realizacja sieci kanalizacji sanitarnej.

20. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **19.110.RZ,ZL**:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze - łąki i pastwiska oraz lasy;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) zakaz realizacji ogrodzeń od strony rowu (Kanału Regnowskiego).

21. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **19.111.WSw**:

- 1) przeznaczenie - tereny wód powierzchniowych - rowy;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) istniejący rów do zachowania,
 - b) zrzuty wód z kanalizacji deszczowej wymagają zastosowania separatorów,
 - c) w pasie drogowym istniejący most (fragment) do zachowania.

22. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **19.112.WSw**:

- 1) przeznaczenie - tereny wód powierzchniowych - rowy;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania: istniejący rów do zachowania.

23. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **19.113.RZ,ZL**:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze - łąki i pastwiska oraz lasy;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) zakaz realizacji ogrodzeń od strony rowu (Kanału Regnowskiego).

24. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **19.117.U**:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) wysokość budynków do 2 kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) usługi wyłącznie z zakresu handlu, gastronomii turystyki i rekreacji,
 - d) wielkość miejsc parkingowych w obrębie terenu, dla minimum 40 samochodów osobowych.

Rozdział 3 Postanowienia końcowe

§ 12. 1. Traci moc obowiązującą Uchwała Nr XIV/56/96 Rady Gminy w Regnowie z dnia 18 lipca 1996r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Annosław, Podskarbie Szlacheckie, Regnów, Nowy Regnów, Ryłsk i Ryłsk Duży, gmina Regnów (Dziennik Urzędowy Województwa Skierniewickiego Nr 23 poz. 161 z późniejszymi zmianami) w zakresie obszaru objętego niniejszą zmianą miejscowego planu.

2. Traci moc obowiązującą uchwała Nr X/51/99 Rady Gminy w Regnowie z dnia 14 października 1999r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Regnów Gmina Regnów (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 1999r. Nr 142 poz. 1538) w zakresie obszaru objętego niniejszą zmianą miejscowego planu.

§ 13. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.



PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Tkaczyk
Kazimierz Tkaczyk

1

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr VI/41/07
Rady Gminy Regnów
z dnia 21 czerwca 2007 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Annosław, Podskarbice Szlacheckie, Regnów, Nowy Regnów, Rylsk i Rylsk Duży, gmina Regnów, na fragmencie wsi Regnów.

Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi negatywnej w stosunku do ustaleń planu.	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy	Rozstrzygnięcie
3	13.07.06.	Fragment działki przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z ogrodami przeznaczyć pod zabudowę zagrodową z mieszkaniowo-usługową.	273	Nie uwzględnia się uwagi.



PRZEWODNICZĄCY RADY
Kazimierz Tkaczyk
Kazimierz Tkaczyk

ROZSTRZYGNIĘCIE

sposobu realizacji, zapisanych w zmianie planu miejscowego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Regnów oraz zasad ich finansowania.

1. W związku z uchwaleniem planu miejscowego zostaną wyznaczone tereny pod zabudowę oraz pod zbiornik wodny. W konsekwencji wywołane zostaną do realizacji zadania inwestycyjne związane z przystosowaniem terenu do zabudowy. Tereny te ustaleniami zmiany planu miejscowego dotychczas obowiązującego były przeznaczone w większości również pod zabudowę oraz pod tereny rolne z dopuszczeniem realizacji zbiornika wodnego.

2. Zgodnie z przepisami art.7 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy związane z problematyką gospodarki przestrzennej a w tym między innymi:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
- zieleni gminnej i zadrzewień.

Do zadań związanych z przystosowaniem terenu do zabudowy i rozwoju terenów rolniczej sfery produkcyjnej określonych zmianą miejscowego planu należą:

- | | |
|---|-----------------------------|
| - wykup gruntów pod budowę (poszerzenie) nowych ulic na łączną powierzchnię | - 2,74ha, |
| - wykup gruntów pod budowę zbiornika wodnego | - 7,81ha, |
| - budowa nawierzchni jezdni w ulicach o powierzchni | - 11,4tys. m ² , |
| - budowa nawierzchni chodników o powierzchni | - 4,5tys. m ² , |
| - budowa oświetlenia ulic na długości | - 2,6km, |
| - budowa sieci wodociągowej o długości | - 2,1km, |
| - budowa sieci kanalizacji sanitarnej | - 2,6km. |

3. Powyższe zadania zostaną umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy na kolejna lata.

4. Finansowanie realizacji inwestycji oparte będzie o budżet gminy z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w Polsce (ERDF). Poszczególne tytuły inwestycyjne będą promowane do uwzględnienia w Zintegrowanym Programie Operacyjnym Rozwoju Regionalnego.



PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Ładczyk
Kazimierz Ładczyk

Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Annosław, Podskarbice Szlacheckie, Regnów, Nowy Regnów, Ryłsk i Ryłsk Duży, gmina Regnów, na fragmencie wsi Regnów.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Annosław, Podskarbice Szlacheckie, Regnów, Nowy Regnów, Ryłsk i Ryłsk Duży, gmina Regnów, na fragmencie wsi Regnów, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr XXII/125/05 Rady Gminy w Regnowie z dnia 23 czerwca 2005r, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Annosław, Podskarbice Szlacheckie, Regnów, Nowy Regnów, Ryłsk i Ryłsk Duży, gmina Regnów. Głównym celem opracowania planu jest określenie zasad zagospodarowania projektowanego zbiornika wodnego dla potrzeb rolnictwa i sadownictwa oraz uzyskanie prawnego regulatora procesów zagospodarowania przestrzeni w otoczeniu zbiornika.

Projekt planu podlegał procedurze określonej przepisami art 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) i uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia:

- Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Rawie Mazowieckiej,
- właściwych instytucji i urzędów określonych przepisami prawa.

Uzasadnienie stwierdzenia zgodności ustaleń planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów.

Kierunki rozwoju przestrzennego na obszarze opracowania planu zostały określone w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów". Podstawowymi ustaleniami STUDIUM dla obszarów są kierunki rozwoju o następujących formułach:

- o symbolu B1 - Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i produkcyjnej,
- o symbolu R1 - Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyłączone z zabudowy, za wyjątkiem budynków o funkcji hodowli zwierząt gospodarskich i obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z produkcją roślinną pod osłonami.

Na obszarze zmiany planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Annosław, Podskarbice Szlacheckie, Regnów, Nowy Regnów, Ryłsk i Ryłsk Duży, gmina Regnów, zatwierdzonym Uchwałą Nr XIV/56/96 Rady Gminy w Regnowie z dnia 18 lipca 1996r. Ustalenia planu miejscowego przeznaczały pod zabudowę fragmenty przylegające do otaczających dróg oraz pod tereny rolne z dopuszczeniem realizacji zbiornika wodnego dla celów rolniczych we wnętrzu obszaru.

Ustalenia studium rozszerzyły w stosunku do ustaleń planu miejscowego tereny budowlane w południowej części obszaru (B1) jako centrum ośrodka gminnego, akceptując w ramach szeroko pojętej sfery produkcji rolniczej realizację zbiornika dla celów rolnictwa. W projekcie zmiany planu uwzględniono kierunki polityki rozwoju przestrzennego w poszczególnych obszarach:

- B1 (fragment południowy obszaru) poprzez przeznaczenie terenu pod ośrodek usługowy (siedziba urzędu gminy, banku, szkoły podstawowej, gimnazjum, policji i boisko sportowe) oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową,
- R1 (fragment centralny obszaru) poprzez przeznaczenie terenu pod zbiornik wodny (z drogami dojazdowymi do zbiornika) dla rolnictwa służący magazynowaniu wody z możliwością jej poboru do podlewania upraw warzywniczych i sadowniczych oraz poprzez przeznaczenie terenu pod ogrody (sady) przydomowe w ramach działek zabudowy jednorodzinnej (do realizacji ustalenia posłużono się ustaleniami określającymi odległe linie zabudowy oraz wysokie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej).

Należy stwierdzić, że takie rozwiązania przyjęte w planie miejscowym są zgodne z przyjętymi kierunkami rozwoju przestrzennego w STUDIUM.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w okresie od 2 czerwca do 30 czerwca 2006r. W okresie tym oraz w terminie 14 dni po upływie tego okresu tj. do dnia 15 lipca 2006r. wpłynęły cztery pisma zawierające uwagi do projektu zmiany planu miejscowego:

- pismo Nr 1 z dnia 10 lipca 2006 r. Jolanty Kordel-Wróblewskiej i Grzegorza Wróblewskiego, zam. Regnów Nr 90a, dotyczące nieruchomości oznaczonej działką ewidencyjną Nr 136/6,
- pismo Nr 2 z dnia 13 lipca 2006 r. Sławomira Dobrowolskiego zam. Regnów 33, dotyczące nieruchomości oznaczonej działkami ewidencyjnymi Nr 248 i 249,
- pismo Nr 3 z dnia 13 lipca 2006 r. Sylwestra Dobrowolskiego zam. Regnów 33a, dotyczące nieruchomości oznaczonej działką ewidencyjną Nr 273,
- pismo Nr 4 z dnia 19 czerwca 2006 r. Teresy i Jerzego Wróblewskich zam. Ul. Jana III Sobieskiego 96-200 Rawa Mazowiecka, dotyczące nieruchomości oznaczonej działką ewidencyjną Nr 137/2.

Dnia 20 lipca 2006r zostały rozpatrzone uwagi zawarte w pismach wg poniższego omówienia.

Rozpatrzenie uwag (pismo 1) do projektu zmiany miejscowego planu dotyczących nieruchomości oznaczonej działką ewidencyjną Nr 136/6.

Treść uwagi: Przeznaczyć wskazany teren pod zabudowę zagrodową z mieszkaniowo-usługową. Zlikwidować projektowaną drogę o symbolu 19.83.KDW.

Uzasadnienie uwagi wniesione w piśmie:

Droga jest zbędna z uwagi na położenie nieruchomości przy drodze powiatowej Nr 4306E oraz planowaną budowę budynku gospodarczego.

Sposób rozpatrzenia uwagi: uwagę rozpatruje się pozytywnie.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:

Projekt planu ustala dla terenu przeznaczenie i warunki zagospodarowania o treści:

§ 61. *Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem 19.95.MNu:*

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) pozostałe budynki o jednej kondygnacji nadziemnej,
 - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej.

W pasie terenu o szerokości 2m przy południowej granicy wyznaczono teren o symbolu 19.83.KDW przeznaczony pod drogę wewnętrzną.

Obowiązujący plan miejscowy przeznaczał teren pod zabudowę zagrodową z mieszkaniowo-usługową (teren o symbolu 19.13.MRj). Treść wniosku wskazuje na potrzebę utrzymania ustaleń planu miejscowego dotychczas obowiązującego. Zmiana treści ustaleń planu nie ogranicza interesów osób trzecich i nie wymaga ponowienia procedury uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. Z uwagi na zmianę granic opracowania planu miejscowego przedmiotowy teren został wyłączony z opracowania.

Rozpatrzenie uwag (pismo 2) do projektu zmiany miejscowego planu dotyczących nieruchomości oznaczonej działkami ewidencyjnymi Nr 248 i 249.

Treść uwagi: Wniesienie jednoznacznego ustalenia planu w zakresie wysokości zabudowy i dopuszczenia realizacji piwnic. Zmianę linii zabudowy z obowiązującej na nieprzekraczalną w terenach o symbolach 19.92.MNu i 19.93.MNu.

Uzasadnienie uwagi wniesione w piśmie:

Zmiana linii zabudowy pozwoli na bardziej racjonalne rozmieszczenie obiektów na działce.

Sposób rozpatrzenia uwagi: uwagę rozpatruje się pozytywnie.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:

Projekt planu ustala w przedmiocie uwag dla terenu warunki o treści:

- b) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
- c) pozostałe budynki o jednej kondygnacji nadziemnej,

Projekt planu miejscowego nie wprowadza żadnych ograniczeń dotyczących kondygnacji podziemnych i jest to zapis jednoznaczny. Rysunek planu miejscowego określa przebieg obowiązującej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych. Uwzględnienie uwag poprzez dodanie proponowanego sformułowania o dopuszczeniu realizacji kondygnacji podziemnych oraz rozluźnienie rygoru obowiązującej linii zabudowy nie ogranicza interesów osób trzecich i nie wymaga ponowienia procedury uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. Z uwagi na zmianę granic opracowania planu miejscowego przedmiotowy teren został wyłączony z opracowania.

Rozpatrzenie uwag (pismo 3) do projektu zmiany miejscowego planu dotyczących nieruchomości oznaczonej działką ewidencyjną Nr 273.

Treść uwagi: Przeznaczyć wskazany teren pod zabudowę zagrodową z mieszkaniowo-usługową.

Uzasadnienie uwagi wniesione w piśmie:

Wnioskodawca jest rolnikiem i specjalizuje się w hodowli trzody chlewnej.

Sposób rozpatrzenia uwagi: uwagę rozpatruje się negatywnie.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:

Projekt planu ustala dla przedmiotowej działki przeznaczenie:

- a) w pasie terenu o szerokości 140 licząc od drogi powiatowej Nr 5118E - tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową,
- b) w pasie terenu o szerokości 50m w otoczeniu projektowanego zbiornika wodnego - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny rolnicze - ogrody.

Przyjęte rozwiązania przestrzenne w zakresie zagospodarowania terenu wynikają z następujących przesłanek:

- przestrzeń rozwoju zabudowy zagrodowej została powiększona w stosunku do ustaleń obowiązującego dotychczas planu miejscowego z 80m do 140m co gwarantuje duże możliwości zabudowy obiektami produkcyjnymi,
- realizacja zbiornika wymaga stworzenia pasa ochronnego o dużej intensywności terenów zieleni i ograniczeniem zabudowy,
- w pasie ochronnym wyklucza się realizację obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko a w szczególności obiektów produkcji zwierzęcej wymagających rozwiązania utylizacji gnojowicy lub gnojówki,
- otoczenie zbiornika winno spełniać funkcje rekreacyjno-mieszkaniowe bez obiektów negatywnie wpływających na środowisko.

Uwzględnienie wniosku wymaga likwidacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w całym pasie nadbrzeżnym zbiornika (południowa strona) co w konsekwencji ogranicza interesy osób trzecich (właścicieli nieruchomości sąsiednich) i wymaga ponowienia procedury wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego. Należy podkreślić, że przeznaczenie terenu pod zabudowę zagrodową w całym pasie terenu pomiędzy drogą powiatową a zbiornikiem jest sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów.

Rozpatrzenie uwag (pismo 4) do projektu zmiany miejscowego planu dotyczących nieruchomości oznaczonej działką ewidencyjną Nr 137/2.

Treść uwagi: Przeznaczyć wskazany teren pod zabudowę zagrodową z mieszkaniowo-usługową. Zlikwidować projektowaną drogę o symbolu 19.83.KDW.

Uzasadnienie uwagi wniesione w piśmie:

Uwaga wniesiona w formie oświadczenia stwierdzającego, że nie zgadza się wnioskodawca na zmianę ustaleń planu miejscowego.

Sposób rozpatrzenia uwagi: uwagę rozpatruje się pozytywnie.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:

Projekt planu ustala dla terenu przeznaczenie i warunki zagospodarowania o treści:

§ 61. *Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem 19.96.MNu:*

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) pozostałe budynki o jednej kondygnacji nadziemnej,
 - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej.

W pasie terenu o szerokości 6m przy północnej granicy wyznaczono teren o symbolu 19.83.KDW przeznaczony pod drogę wewnętrzną.

Obowiązujący plan miejscowy przeznaczał teren pod zabudowę zagrodową z mieszkaniowo-usługową (teren o symbolu 19.13.MRj). Treść wniosku wskazuje na potrzebę utrzymania ustaleń planu miejscowego dotychczas obowiązującego. Zmiana treści ustaleń planu nie ogranicza interesów osób trzecich i nie wymaga ponowienia procedury uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. Z uwagi na zmianę granic opracowania planu miejscowego przedmiotowy teren został wyłączony z opracowania.

Z uwagi na negatywne rozpatrzenie uwag zawartych w piśmie Nr 3, dołącza się do uzasadnienia listę nieuwzględnionych uwag oraz propozycję rozstrzygnięcia uwag stanowiącą załącznik Nr 2 do uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia sposobu realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Regnów oraz zasad ich finansowania.

Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy.

Celem sporządzenia zmiany planu miejscowego jest stworzenia regulatora prawnego zagadnień związanych z realizacją zagospodarowania przestrzeni w tym zbiornika wodnego gromadzącego wodę dla potrzeb rolnictwa (warzywnictwa i sadownictwa) oraz przestrzeni w większości zabudowanej i wyposażonej w podstawowe elementy uzbrojenia terenu.

Zestawienie kosztów i efektów wywołanych uchwaleniem zmiany planu zawiera poniższa tabela:

Tytuł wydatków	Nakłady w mln.zł.	Tytuł dochodów	Dochód w mln.zł.
1. Wykup gruntów.	0,047	1. Wzrost wartości gruntów komunalnych	0
2. Nakłady na odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości.	0	2. Dochody z tytułu renty planistycznej	0
3. Opracowanie planu miejscowego.	0,012	3. Dochody opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.	0
4. Podziały geodezyjne.	0,010	4. Dochody z tytułu opłaty adiacenckiej związanej z realizacją infrastruktury technicznej i ulic	0,180
5. Opłaty z tytułu wyłączenia z produkcji rolnej.	0	5. Dochody z tytułu wzrostu podatków i dzierżaw	0
6. Budowa dróg.	1,260		
7. Budowa sieci infrastruktury technicznej	0,491		
8. Budowa zbiornika wodnego	1,281		
Razem wydatki	3,101	Razem dochody	0,18

Bilans w kwocie 2,9mln.zł jest ujemny. W bilansie uwzględniono wyłącznie jednorazowe kwoty jakie samorząd może uzyskać z tytułu realizacji nowego zagospodarowania.

Znaczącymi są jednak efekty niemierzalne lub trudno-mierzalne. Należą do nich:

- poprawa jakości życia mieszkańców nowych terenów zabudowy,
- zwiększenie miejsc pracy związanych z możliwością realizacji drobnych usług w ramach zabudowy mieszkaniowej w ośrodku gminny,
- posiadanie zasobów wodnych możliwych do wykorzystania przy nawodnieniach upraw warzywniczych i sadowniczych.

W dłuższym okresie czasu nastąpi znaczniejszy wzrost z tytułu podatku od nieruchomości oraz działalności usługowej.

Dla zobrazowania zobowiązań samorządu wynikających z uchwalenia planu miejscowego w kontekście terminów wystąpienia zobowiązania należy przytoczyć pełną treść art. 36 ww. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym:

art. 36 ust.1 i 2. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

art. 36 ust.3 Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

art. 36 ust.4 Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

art. 36 ust.5 Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

art. 36 ust.6 W przypadku, o którym mowa w ust. 3, w razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego w części lub w całości gmina może żądać od aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości zwrotu kwoty stanowiącej równowartość wypłaconego odszkodowania.

Z treści opracowania „Prognoza skutków finansowych do planu miejscowego” wynika, że na obszarze planu nie wystąpią przypadki, o których mowa w przytoczonym przepisie.

Wskazują na to następujące przesłanki:

- z tytułu uchwalenia planu nie nastąpią istotne ograniczenia dotychczasowego sposobu użytkowania terenu,
- projekt planu miejscowego utrzymuje ustalenia planu dotychczas obowiązującego.

Powyższy stan prawny limituje terminy realizacji zobowiązań z tytułu naruszenia interesu prawnego lub uprawnienia.

Konieczność zabezpieczenia środków budżetowych lub terenów zamiennych może wystąpić:

- a) z inicjatywy właściciela gdy występuje podział nieruchomości (na wniosek właścicieli) co wymusza przejęcie za odszkodowaniem terenów przeznaczonych pod "drogi" (poszerzenia dróg) w myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami,

b) z inicjatywy samorządu lub inwestora celu publicznego, gdy następuje podjęcie procesu inwestycyjnego celu publicznego, wymagającego wykupu terenu w terminie przygotowania procesu inwestycji.

Należy przyjąć, że głównym czynnikiem ustalającym termin zobowiązania będą realizację inwestycji celu publicznego (zbiornika). Terminy będą uzależnione od stanu środków budżetowych przeznaczonych na inwestycje i programów inwestycyjnych rocznych i kadencyjnych.

Wysokość nakładów na realizację zobowiązań będzie zmienna w czasie z uwagi na:

- zmiany cen jednostkowych gruntów (wzrost),
- wyniki przetargów na realizację zbiornika, ulic i uzbrojenia terenu (obniżka).

W związku z uchwałą Nr V/38/07 z dnia 5 kwietnia 2007 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXII/125/05 Rady Gminy w Regnowie z dnia 23 czerwca 2005r, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło ograniczenie obszaru objętego zmianą planu miejscowego. Również uchwała Nr XXXI/166/06 Rady Gminy Regnów z dnia 24 sierpnia 2006r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Annosław, Podskarbice Szlacheckie, Regnów, Nowy Regnów, Rylsk i Rylsk Duży, gmina Regnów, na fragmencie wsi Regnów została uchylona uchwałą Nr V/37/07 z dnia 5 kwietnia 2007r w celu dostosowania granic opracowania do granic określonych w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu. Podstawową różnicą nowej zmiany planu w stosunku do zatwierdzonej poprzednio jest wyłączenie wszystkich terenów przeznaczonych w dotychczas obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę zagrodową z mieszkaniowo-usługową. Takie postępowanie nie ograniczy możliwości rozwoju funkcji usługowych i niewielkich zakładów produkcyjnych w ramach zabudowy zagrodowej.

Z uwagi na powyższe jest uzasadnione podjęcie ponowne uchwały w sprawie planu miejscowego.

WOJT
Tomasz Wojdalski

Załącznik do uzasadnienia podjęcia uchwały
w sprawie zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego

LISTA
NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW WSI ANNOSŁAW, PODSKARBICE SZLACHECKIE, REGNÓW, NOWY REGNÓW,
RYLSK I RYLSK DUŻY, GMINA REGNÓW, NA FRAGMENTCIE WSI REGNÓW.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy (Nr działki)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której uwaga dotyczy wg omówienia w tekście uzasadnienia	Propozycja rozstrzygnięcia
1.	13.07.06.	Sylwester Dobrowolski zam. Regnów 33a	wg omówienia w tekście uzasadnienia	273		Uwagę rozpatruje się negatywnie.

WÓJT
Tomasz Wędralski