

UCHWAŁA NR

RADY GMINY REGMIN

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Karniewo, gmina Regimin

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządnie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713) w związku z uchwałą nr VII/27/19 Rady Gminy Regimin z dnia 25 lutego 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Karniewo, Rada Gminy Regimin po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regimin uchwala, co następuje:

Rozdział I

Ustalenia wprowadzające

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

§2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 449 ha, stanowiący część obrębu Karniewo – zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§3. Uchwalony plan składa się z:

- 1) tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§4. Przedmiotem ustaleń planu są:

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

14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych;

§5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) *budynku adaptowanym* – należy przez to rozumieć budynek istniejący, który może podlegać odbudowie, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz remontowi łącznie ze zmianą funkcji, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu elementarnego;
- 2) *terenie elementarnym* – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą, oznaczony literowym i cyfrowym symbolem przeznaczenia terenu;
- 3) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego terenu, w przypadku gdy linia zabudowy nie została wyznaczona na rysunku planu, linia rozgraniczająca oznacza nieprzekraczalną linię zabudowy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) *przeznaczeniu podstawowym* – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;
- 5) *przeznaczeniu uzupełniającym* – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, przy zachowaniu warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 6) *powierzchni biologicznie czynnej* – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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

- 1) granica planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole przeznaczenia terenu;
 - 4) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
 - 5) grodzisko kultury kurhanów zachodniobałtyckich wpisane do rejestru zabytków;
 - 6) granice stanowiska archeologicznego;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 8) zwymiarowane odległości określone w metrach;
 - 9) strefa ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
 - 10) strefa kontrolowana gazociągu podwyższonego ciśnienia;
 - 11) strefa ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1, mają charakter informacyjny.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu objętego planem

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami: **MN/U.01, MN/U.02, MN/U.03, MN/U.04, MN/U.05, MN/U.06, MN/U.07, MN/U.08, MN/U.09;**
- 2) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **U/MN.01;**
- 3) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **P/U.01, P/U.02, P/U.03;**
- 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **RM.01, RM.02, RM.03, RM.04, RM.05, RM.06, RM.07, RM.08, RM.09, RM.10, RM.11, RM.12, RM.13, RM.14;**
- 5) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **R.01, R.02, R.03, R.04, R.05, R.06, R.07, R.08, R.09, R.10, R.11, R.12;**

- 6) tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesienia, oznaczone symbolem **R/ZL.01, R/ZL.02, R/ZL.03, R/ZL.04, R/ZL.05;**
- 7) lasy, oznaczone symbolami: **ZL.01, ZL.02, ZL.03, ZL.04, ZL.05, ZL.06, ZL.07, ZL.08, ZL.09, ZL.10, ZL.11, ZL.12, ZL.13;**
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **WS.01, WS.02, WS.03, WS.04, WS.05, WS.06, WS.07;**
- 9) tereny drogi publicznej lokalnej, oznaczone symbolem **KDL.01;**
- 10) tereny drogi publicznej dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD.01;**
- 11) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami **KDW.01, KDW.02, KDW.03, KDW.04, KDW.05, KDW.06, KDW.07, KDW.08, KDW.09, KDW.10, KDW.11;**

§8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie zasad, zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) dla budynków zlokalizowanych w odległości równej lub mniejszej niż 12,0 m od granicy (konturu) lasu należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych budynków i ich usytuowania w szczególności z zakresu ich usytuowania ze względu na bezpieczeństwo pożarowe,
 - b) dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów budynku jak okapy i gzymsy do 0,8 m oraz balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy do 1,3 m,
 - c) nieprzekraczalnie linie zabudowy nie dotyczą miejsc przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów oraz urządzeń budowlanych i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) w przypadku niewyznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na rysunku graficznym do niniejszej uchwały, obowiązują odległości wynikające z przepisów odrębnych.
- 3) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:
 - a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki zdecydowanie odcinającej się od otoczenia,
 - b) dopuszcza się stosowanie materiałów takich jak: cegła ceramiczna, tynki tradycyjne, kamień, drewno lub materiały drewnopodobne, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej – dopuszcza się zastosowanie nowoczesnych rozwiązań pokrycia elewacji,
 - c) zakaz stosowania na elewacjach budynków blachy falistej i sidingu;
- 4) w zakresie wydzielenia nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie minimalnej powierzchni działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikację wewnętrzną oraz działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania terenów sąsiednich;
- 5) w granicach planu nie wyznacza się :
 - a) terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji lub remediacji;
 - b) terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych,
 - c) terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

§9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krośnicko – Kosmowskiego, w odniesieniu do którego obowiązują zakazy, nakazy i odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

- 4) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy odrębne;
- 5) tereny objęte planem zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Górna Łydynia nr 219 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Subniecka Warszawska nr 215 — przy realizacji nowych inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne uwzględniające wymogi ochrony wód podziemnych;
- 6) ze względu na występowanie w granicach planu urządzeń melioracyjnych ustala się:
 - a) planowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu należy projektować i realizować z zachowaniem istniejących urządzeń melioracyjnych,
 - b) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej oraz realizowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi należy je przebudować na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 7) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla poszczególnych terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) — jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo — usługową,
 - b) na terenach zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN) — jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo — usługową,
 - c) na terenach zabudowy zagrodowej (RM) — jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,

§10. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

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

- 1) w granicach planu zlokalizowane są następujące obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
 - a) grodzisko kultury kurhanów zachodniobałtyckich, jako obszar wpisany do rejestru zabytków nieruchomych na podstawie decyzji nr 338 z dn. 06.03.1993 r., zlokalizowane w granicach terenu elementarnego **R.06**,
 - b) figura przydrożna (nr w ewidencji 5/W/2), jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowana w granicach terenu elementarnego **KDL.01**;
- 2) w odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne, w tym przepisy prawa budowlanego oraz przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) w granicach planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, pod numerem 338 (obszar AZP 41 – 62), na terenie którego obowiązują przepisy odrębne, w tym w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§12. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu jako przestrzeń publiczną wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolem **KDL.01**, **KDD.01**,
- 2) w przestrzeniach publicznych, ustala się:
 - a) ujednolicenie kolorów i materiałów użytych do realizacji chodników oraz wjazdów na posesje z zaleceniem stosowania kolorów stonowanych;
 - b) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób o różnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji,

w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

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

- 1) wszystkie tereny objęte planem zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Górna Łydynia nr 219 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Subniecka Warszawska nr 215;
- 2) tereny górnicze – nie występują;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;
- 5) w granicach planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału;
- 2) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki:
 - dla terenów elementarnych P/U – 1500 m²,
 - dla terenów elementarnych MN/U – 1000 m²,
 - dla terenów elementarnych U/MN – 1500 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 16,0 m,
 - c) kąt położenia granicy działki względem osi drogi zawarty w przedziale 90° +/- 30°.

§15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: w granicach planu nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§16. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się strefę kontrolowaną gazociągu średniego ciśnienia podwyższonego o szerokości 1,0 m od osi gazociągu w obie strony, w granicach której obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych;
- 2) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV ustala się strefy ochronne o szerokości 7,5 m mierząc od osi linii w obie strony, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, w tym lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, przy czym dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem obowiązujących przepisów, norm i zasad branżowych po uzgodnieniu z gestorem infrastruktury elektroenergetycznej;
- 3) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 110kV ustala się strefy ochronne o szerokości 20 m mierząc od osi linii w obie strony, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, w tym lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, przy czym dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem obowiązujących przepisów, norm i zasad branżowych po uzgodnieniu z gestorem infrastruktury elektroenergetycznej;
- 4) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krośnicko – Kosmowskiego obowiązują ograniczenia w zabudowie zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

- 1) ustala się utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych i zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;

- 2) ustala się możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej, z zachowaniem ochrony gruntów rolnych i leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) wzdłuż tras istniejących sieci z zachowaniem normatywnej odległości od sieci istniejących; nakaz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach geodezyjnie wydzielonych dróg wewnętrznych i wydzielonych dojazdów, w przypadku lokalizacji na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić sieci infrastruktury technicznej w maksymalnym zbliżeniu, równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne, wzdłuż tras istniejących sieci z zachowaniem normatywnej odległości od sieci istniejących,
 - c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób niekolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonym w rozdziale III ustaleń szczegółowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z istniejącej sieci wodociągowej i nowoprojektowanej sieci wodociągowej,
 - b) minimalne parametry sieci wodociągowej: DN 110,
 - c) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych, w tym w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej,
 - d) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych lub lokalnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej kanalizacji sanitarnej w systemie rozdzielczym;
 - b) minimalne parametry sieci kanalizacji sanitarnej: ciśnieniowej DN 110, grawitacyjnej DN 200;
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego,
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich,
 - c) minimalne parametry sieci kanalizacji deszczowej: DN 200;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii elektroenergetycznych 15/0,4 kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych lub linii napowietrznych,
 - c) minimalne parametry sieci elektroenergetycznej: 0,4 kV,
 - d) dopuszcza się zasilanie ze stacji 15/0,4 kV poza obszarem planem,
 - e) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV;
 - f) w przypadku zbliżenia lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu podlegają przepisom odrębnym;
- 7) w zakresie telekomunikacji ustala się:

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

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

- 1) podstawową sieć komunikacyjną łączącą obszar planu z terenami sąsiednimi stanowi droga powiatowa klasy lokalnej nr 1215W Grzybowo – Regimin - Szulmierz, oznaczona symbolem **KDL.01**;
- 2) sieć komunikacyjną obsługującą poszczególne tereny elementarne stanowią istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem **KDD.01** oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: **KDW.01, KDW.02, KDW.03, KDW.04, KDW.05, KDW.06, KDW.07, KDW.08, KDW.09, KDW.10, KDW.11**;
- 3) remontowane, przebudowywane oraz budowane drogi powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§19. Zasady lokalizacji miejsc postojowych:

- 1) ustala się nakaz zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, w tym przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, zaspokajających potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów,
- 2) miejsca postojowe należy projektować i realizować w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – min. 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny plus min. 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni usług,
 - c) dla zabudowy usługowej – min. 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni usług,
 - d) dla zabudowy zagrodowej – min. 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - e) dla zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – min. 2 miejsca postojowe na każdych 5 osób zatrudnionych;

§20. Inwestycje celu publicznego:

- 1) w granicach planu jako inwestycje publiczne o znaczeniu lokalnym wyznacza się:
 - modernizację dróg publicznych oznaczonych symbolem KDL.01, KDD.01,
 - budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w celu zaopatrzenia ludności w wodę i odbiór ścieków;
- 2) w granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

Rozdział III **Ustalenia szczegółowe**

§22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN/U.01, MN/U.02, MN/U.03, MN/U.04, MN/U.05, MN/U.06, MN/U.07, MN/U.08, MN/U.09** ustala się:

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²,
 - c) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 10,0m, dla budynków gospodarczych nie więcej niż 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m,
 - f) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartych w przedziale od 30 do 45 stopni,
 - g) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu lub szarości,
 - h) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,05, maksymalny - 0,60,
 - i) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,30,
 - j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,

§24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **P/U.01, P/U.02, P/U.03**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

- b) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej: 1500 m²,
- c) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów, nie więcej niż 12,0 m, dla obiektów usługowych nie więcej niż 12,0m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 16,0 m;
- d) geometria dachów: nie ustala się;
- e) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu lub szarości,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,05, maksymalny - 0,60,
- g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,60,
- h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,

§25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **RM.01, RM.02, RM.04, RM.07, RM.08, RM.09, RM.10, RM.11, RM.12, RM.13**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: agroturystyka,
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejące budynki,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalny nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych budynków w zabudowie zagrodowej nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 14,0m;
 - d) geometria dachów: adaptuje się geometrię dachów na istniejących budynkach, dla nowych budynków ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych w przedziale od 30 do 45 stopni, przy czym dla budynków inwentarskich dopuszcza się dachy płaskie lub dachy jednospadowe o nachyleniu do 12 stopni,
 - e) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu lub szarości,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,05, maksymalny - 0,40,
 - g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,30,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - i) w zakresie chowu i hodowli zwierząt ustala się maksymalną liczbę dużych jednostek przeliczeniowych w gospodarstwie nie większą niż 210 DJP,
 - j) działalność z zakresu chowu i hodowli zwierząt prowadzona na terenach zabudowy zagrodowej nie może powodować przekroczeń standardów środowiska, określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań na sąsiednie budynki przeznaczone na pobyt ludzi;

§26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **RM.03, RM.05, RM.06, RM.14** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: agroturystyka,
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejące budynki,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalny nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych budynków w zabudowie zagrodowej nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 14,0m;
 - d) geometria dachów: adaptuje się geometrię dachów na istniejących budynkach, dla nowych budynków ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych w przedziale od 30 do 45 stopni, przy czym dla budynków

inwentarskich dopuszcza się dachy płaskie lub dachy jednospadowe o nachyleniu do 12 stopni,

- e) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu lub szarości,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,05, maksymalny - 0,40,
- g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,30,
- h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
- i) w zakresie chowu i hodowli zwierząt ustala się maksymalną liczbę dużych jednostek przeliczeniowych w gospodarstwie nie większą niż 60 DJP,
- j) działalność z zakresu chowu i hodowli zwierząt prowadzona na terenach zabudowy zagrodowej nie może powodować przekroczeń standardów środowiska, określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań na sąsiednie budynki przeznaczone na pobyt ludzi;

§27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **R.01, R.02, R.03, R.04, R.05, R.06, R.07, R.08, R.09, R.10, R.11**, ustala się:

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

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

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

§29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZL.01, ZL.02, ZL.03, ZL.04, ZL.05, ZL.06, ZL.07, ZL.08, ZL.09, ZL.10, ZL.11, ZL.12, ZL.13**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawy o lasach,
 - b) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - c) w zakresie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują przepisy dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych

§30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **WS.01, WS.02, WS.03, WS.04, WS.05, WS.06, WS.07:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

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

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

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

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

§33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDW.01, KDW.02, KDW.03, KDW.04, KDW.05, KDW.06, KDW.07, KDW.08, KDW.09, KDW.10, KDW.11:**

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

Rozdział IV **Ustalenia końcowe**

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

§35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Regimin.

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

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE

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

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

Przedmiotowy plan stanowi w niewielkiej części zmianę planu, gdyż obejmuje swoim zasięgiem obszar, na którym obowiązuje: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Regimin” uchwalony uchwałą Nr XXXVI/169/05 Rady Gminy w Regiminie z dnia 16 listopada 2005 r. , pozostały obszar nie był objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Plan obejmuje tereny położone poza granicami zwartej zabudowy miejscowości Karniewo (wieś obecnie objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - uchwała Nr XXXVI/169/05 Rady Gminy w Regiminie z dnia 16 listopada 2005 r. Na terenach rolnych plan wprowadza uporządkowaną strukturę układu zabudowy zagrodowej pośród terenów użytkowanych rolniczo z naciskiem na ochronę gruntów rolnych klas I-III i gruntów leśnych.

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

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

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

Przedmiotowa zmiana planu jest zgodna z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Regimin oraz uchwały w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Regimin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy (Uchwała Rady Gminy Regimin nr.....)

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

Tereny objęte planem stanowią własność osób prywatnych, Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. Zlokalizowane są bezpośrednio przy terenach istniejącej zabudowy wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną, ponadto zabudowa lotniskowa zlokalizowana na obszarze opracowania posiada sieci: elektroenergetyczną i wodociągową. W zakresie komunikacji główny trzon stanowią drogi powiatowe i drogi publiczne gminne. Znaczną część terenu opracowania obsługują drogi wewnętrzne.

W granicach planu przewiduje się zadania własne gminy: modernizację dróg publicznych oznaczonych symbolem KDL.01, KDD.01, budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w celu

zaopatrzenia ludności w wodę i odbiór ścieków; czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

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