

UCHWAŁA NR

RADY GMINY REGMIN

z dnia

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz.713 ze zm.) w związku z uchwałą nr VII/29/19 Rady Gminy Regimin z dnia 25 lutego 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Jarluty Duże, 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 Jarluty Duże, gmina Regimin, zwany dalej „planem”.

§2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 473 ha, stanowiący część obrębu Jarluty Duże – 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) *teren elementarny* – 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* – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 6) strefa ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej średniego 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 zagrodowej, oznaczone symbolami: **RM.01, RM.02, RM.03, RM.04, RM.05, RM.06, RM.07, RM.08, RM.09, RM.10, RM.11, RM.12, RM.13, RM.14, RM.15, RM.16, RM.17, RM.18, RM.19, RM.20;**
- 3) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **R.01, R.02, R.03, R.04, R.05, R.06, R.07, R.08, R.09, R.10, R.11, R.12, R.13, R.14, R.15, R.16;**
- 4) tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesienia, oznaczone symbolem **R/ZL.01, R/ZL.02, R/ZL.03;**
- 5) tereny lasów, oznaczone symbolami: **ZL.01, ZL.02, ZL.03, ZL.04, ZL.05, ZL.06, ZL.07, ZL.08, ZL.09, ZL.10, ZL.11, ZL.12, ZL.13, ZL.14, ZL.15, ZL.16;**
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **WS.01, WS.02, WS.03, WS.04, WS.05, WS.06, WS.07, WS.09, WS.10;**
- 7) tereny drogi publicznej lokalnej, oznaczone symbolem **KDL.01;**
- 8) tereny drogi publicznej dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD.01;**

- 9) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami **KDW.01, KDW.02, KDW.03, KDW.04, KDW.05, KDW.06, KDW.07, KDW.08, KDW.09, KDW.10, KDW.11, KDW.12, KDW.13, KDW.14, KDW.15, KDW.16, KDW.17;**

§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) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą miejsc przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów oraz urządzeń budowlanych i obiektów infrastruktury technicznej;
 - d) w przypadku niewyznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na rysunku graficznym do niniejszej uchwały, obowiązują odległości wynikające z przepisów odrębnych.
- 2) w 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) część terenu objętego planem położona 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 zagrodowej (RM) – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,

§10. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

§11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§12. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu jako przestrzeń publiczną wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolem **KDL.01, KDD.01;**
- 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 zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

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

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

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

- 1) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału;
- 2) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki dla terenów elementarnych MN/U – 1000 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) 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;
- 2) 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 następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, z zachowaniem ochrony gruntów rolnych i leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) nakaz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach geodezyjnie wydzielonych dróg wewnętrznych i wydzielonych dojazdów, w przypadku lokalizacji na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić sieci infrastruktury technicznej w maksymalnym zbliżeniu, równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne, wzdłuż tras istniejących sieci z zachowaniem normatywnej odległości od sieci istniejących;
 - c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób niekolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonym w rozdziale III ustaleń szczegółowych,
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z istniejącej sieci wodociągowej i nowoprojektowanej sieci wodociągowej,
 - b) minimalne parametry sieci wodociągowej: DN 110,
 - c) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych, w tym w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej,
 - d) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych lub lokalnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej kanalizacji sanitarnej w systemie rozdzielczym;
 - b) minimalne parametry sieci kanalizacji sanitarnej: ciśnieniowej DN 110, grawitacyjnej DN 200;
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego,
- b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich,
- c) minimalne parametry sieci kanalizacji deszczowej: DN 200;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 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 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;
- 8) 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;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
 - a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z użyciem technologii zapewniających zachowanie norm emisji spalin wynikających z przepisów odrębnych;
 - b) dopuszcza się realizację mikroinstalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami ustala się:
 - a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
 - b) obowiązuje zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

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

- 1) podstawową sieć komunikacyjną łączącą obszar planu z terenami sąsiednimi stanowi droga powiatowa klasy lokalnej nr 1239W Karniewo – Jarluty – Regimin, 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, KDW.12, KDW.13, KDW.14, KDW.15, KDW.16, KDW.17**;
- 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,

§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 i przepisami odrębnymi,
 - 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **RM.01, RM.02, RM.03, RM.04, RM.10, RM.11, RM.12, RM.13, RM.16, RM.17, RM.18, RM.19**, 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 i przepisami odrębnymi,
- 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: 0,3,
- 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;

§24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **RM.05, RM.06, RM.07, RM.08, RM.09, RM.14, RM.15, RM.20**, 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 i przepisami odrębnymi,
 - 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: 0,3,
 - 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;

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

§26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **R/ZL.01, R/ZL.02, R/ZL.03**, 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.

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

§28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **WS.01, WS.02, WS.03, WS.04, WS.05, WS.06, WS.07, WS.08, WS.09, WS.10**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

§29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **KDL.01** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny drogi publicznej lokalnej;
- 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.

§30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **KDD.01** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny drogi publicznej dojazdowej;
- 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.

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

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

Rozdział IV **Ustalenia końcowe**

§32. 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.

§33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Regimin.

§34. 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 Jarluty Duże, 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 Jarluty Duże (wieś obecnie objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - uchwałą 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 XXV/136/17 z dnia 30 stycznia 2017 r.)

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

Tereny objęte planem stanowią własność osób prywatnych, Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. Zlokalizowane są bezpośrednio przy terenach istniejącej zabudowy wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną, ponadto zabudowa letniskowa 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.