

UCHWAŁA NR
RADY GMINY W REGMINIE
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Targonie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XXVII/167/20 Rady Gminy w Regiminie z dnia 30 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Targonie, gmina Regimin, Rada Gminy w Regiminie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regimin uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia wprowadzające

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

§2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 48 ha, stanowiący część obrębu Targonie – zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z 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) z danych przestrzennych, stanowiących 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;

etap: wyłożenie

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

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

- 1) granica planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole przeznaczenia terenu;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) oznaczenia obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
 - 6) granice stanowiska archeologicznego;
 - 7) zwymiarowane odległości określone w metrach;
 - 8) strefa ograniczonego zagospodarowania od gazociągu wysokiego ciśnienia;
 - 9) strefa ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
 - 10) 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: oznaczone symbolem: **1MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami: **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU, 20MNU**,

21MNU, 22MNU, 23MNU, 24MNU, 25MNU, 26MNU, 27MNU, 28MNU, 29MNU, 30MNU, 31MNU, 32MNU;

- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem: **1U;**
- 4) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem: **1US;**
- 5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM;**
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem: **1ZP;**
- 7) lasy, oznaczone symbolem: **1ZL;**
- 8) tereny drogi publicznej dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD;**
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW;**
- 10) tereny ciągów pieszo- jezdnych, oznaczone symbolem: **1Kpj.**

§8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

§9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty planem położony jest poza granicami obszarów chronionych, ustanowionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 2) w granicach planu 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 odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy odrębne;

etap: wyłożenie

- 4) tereny objęte planem zlokalizowane są częściowo 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;
- 5) ze względu na występowanie w granicach planu urządzeń melioracyjnych ustala się:
 - a) planowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu należy projektować i realizować z zachowaniem istniejących urządzeń melioracyjnych,
 - b) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej oraz realizowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi należy je przebudować na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 6) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla poszczególnych terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) — jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU) — jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo — usługową,
 - c) na terenach sportu i rekreacji (US) — jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjno — wypoczynkową,
 - d) na terenach zabudowy zagrodowej (RM) — jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,

§10. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

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

- 1) w granicach planu zlokalizowane są następujące obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
 - a) dom mieszkalny nr 31, jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowany w granicach terenu elementarnego **15RM**;
 - b) dom mieszkalny nr 33, jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowany w granicach terenu elementarnego **22MNU**;
- 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 są stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, pod numerami 42-62:34, 42-62:33, 42-62:35, 42-62:37, 42-62:36, 42-62:38, 42-62/53, na terenie których obowiązują przepisy odrębne, w tym w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§12. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu jako przestrzeń publiczną wyznacza się tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolem **1US** oraz tereny dróg publicznych oznaczone symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**,
- 2) w przestrzeniach publicznych, ustala się:
 - a) ujednolicenie kolorów i materiałów użytych do realizacji chodników oraz wjazdów na posesje;
 - b) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób o różnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji,

etap: wyłożenie

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) część obszaru objętego 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 MN – 1000 m²,
 - dla terenów elementarnych MNU – 1500 m²,
 - dla terenów elementarnych U – 1500 m²,
 - dla terenów elementarnych US – 1000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 16,0 m,
 - c) kąt położenia granicy działki względem osi drogi zawarty w przedziale 90° +/- 20°.

§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 ograniczonego zagospodarowania od gazociągu tranzytowego Jamał – Europa o szerokość 100m 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;
- 3) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 110kV ustala się strefy ochronne o szerokości 15,0 m mierząc od osi linii w obie strony, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, w tym lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;

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

- 1) ustala się utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych i zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
- 2) ustala się możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej, z zachowaniem ochrony gruntów rolnych i leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) wzdłuż tras istniejących sieci z zachowaniem normatywnej odległości od sieci istniejących;

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

etap: wyłożenie

- 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 oś komunikacyjną łączącą obszar planu z terenami sąsiednimi stanowi droga gminna klasy dojazdowej, oznaczona symbolami **1KDD, 2KDD**;
- 2) sieć komunikacyjną obsługującą poszczególne tereny elementarne stanowią: istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem **3KDD, 4KDD**, drogi wewnętrzne oznaczone symbolami **1KDW, 2 KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13 KDW**, oraz ciąg pieszo-jezdny **1Kpj**;
- 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 użytkowej usług,
 - c) dla zabudowy usługowej, z zakresu usług: min. 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - d) dla zabudowy zagrodowej – min. 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

§20. Inwestycje celu publicznego:

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

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

Rozdział III **Ustalenia szczegółowe**

§22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejące budynki,
 - b) nową zabudowę należy realizować jako wolnostojącą,
 - c) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych, dojść i dojazdów, zieleni, niezbędnej infrastruktury technicznej i miejsc do parkowania,
 - 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 – 10,0 m jednak nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, 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 20 do 45 stopni,
 - h) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu lub szarości,
 - i) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,01, 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: 45%,
 - l) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNU, 2MNU, 4MNU, 9MNU, 10MNU, 18MNU, 21MNU, 23MNU, 24MNU, 27MNU, 28MNU, 29MNU, 30MNU, 31MNU, 32MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą,
 - b) zabudowę usługową należy realizować jako zabudowę usługową nieuciążliwą;
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²,
 - d) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych, dojść i dojazdów, zieleni, niezbędnej infrastruktury technicznej i miejsc do parkowania,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych 10,0m jednak nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, dla budynków gospodarczych nie więcej niż 8,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m,
 - g) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartych w przedziale od 20 do 45 stopni,
 - h) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu lub szarości,
 - i) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,01, maksymalny - 0,70,
 - j) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,35,
 - k) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,

etap: wyłożenie

§22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **3MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 19MNU, 20MNU, 22MNU, 25MNU, 26MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejące budynki,
 - b) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą lub bliźniaczą,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²,
 - d) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych, dojść i dojazdów, zieleni, niezbędnej infrastruktury technicznej i miejsc do parkowania,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych 10,0m jednak nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, dla budynków gospodarczych nie więcej niż 8,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m,
 - g) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartych w przedziale od 20 do 45 stopni,
 - h) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu lub szarości,
 - i) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,01, maksymalny - 0,70,
 - j) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,35,
 - k) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - l) dopuszcza sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w zbliżeniu z działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 4) zabudowę usługową należy realizować jako nieuciążliwą
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²,
 - b) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych, dojść i dojazdów, zieleni, niezbędnej infrastruktury technicznej i miejsc parkingowych;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków usługowych 10,0m jednak nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, dla budynków gospodarczych nie więcej niż 8,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m,
 - e) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartych w przedziale od 20 do 45 stopni,
 - f) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu lub szarości,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,05, maksymalny - 0,70,
 - h) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,50,
 - i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;

§24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000m²,

etap: wyłożenie

- c) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków oraz obiektów i urządzeń sportowych - 12,0 m; dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m;
- d) geometria dachów: dachy płaskie lub dachy o innej geometrii wynikającej ze specjalnej konstrukcji obiektu;
- e) kolorystyka dachów: nie ustala się;
- f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,4;
- g) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,01 do 0,8;
- h) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni terenu elementarnego jako biologicznie czynnego;

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: agroturystyka;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejące budynki,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych 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 40 DJP,
 - j) działalność z zakresu chowu i hodowli zwierząt prowadzona na terenach zabudowy zagrodowej nie może powodować przekroczeń standardów środowiska, określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań na sąsiednie budynki przeznaczone na pobyt ludzi;

§26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzenia ciągów pieszych i rowerowych oraz infrastruktury technicznej,
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 6,0 m,
 - d) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni terenu elementarnego jako biologicznie czynnego.

§28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** ustala się:

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

etap: wyłożenie

- a) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami o lasach.

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

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 2) klasa techniczna drogi: D – dojazdowa;
- 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 symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW** ustala się:

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

§31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Kpj** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren ciągu pieszego – jezdni;
- 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 Targonie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.)

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

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

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

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

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

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

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

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

Tereny objęte planem stanowią własność osób prywatnych, Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. Zlokalizowane są bezpośrednio przy terenach istniejącej zabudowy wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną, W zakresie komunikacji główny trzon stanowią drogi publiczne gminne. Znaczną część terenu opracowania obsługują drogi wewnętrzne.

W granicach planu przewiduje się zadania własne gminy: modernizację dróg publicznych oznaczonych symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, budowę sieci i urządzeń infrastruktury

etap: wyłożenie

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.