Ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego dnia 19 lipca 2022 r. poz. 7770

UCHWAŁA NR XLV/283/22
RADY GMINY W REGMINIE
z dnia 14 lipca 2022

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) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządnie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późń. 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. Uchwala 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 teksu 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;

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 linie 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 m^2;

§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;

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 jednorodzinną,
   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 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) 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 m^2,
      - dla terenów elementarnych MNU – 1500 m^2,
      - dla terenów elementarnych U – 1500 m^2,
      - dla terenów elementarnych US – 1000 m^2,
   b) minimalną szerokość frontu działki: 16,0 m,
   c) kąt położenia granicy działki względem osi drogi zawarty w przedziale 90^o +/ - 20^o.

§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, 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,
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 energie 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 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 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 50m^2 powierzchni użytkowej usług,
   c) dla zabudowy usługowej, z zakresu usług: min. 2 miejsca postojowe na każde 100 m^2 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 budowalnej: 1000 m^2,
   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.

§23. 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 budowalnej: 1500 m^2,
   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%,

§24. 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 budowalnej: 1500 m^2,
   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.

§25. 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 budowalnej: 1500 m^2,
   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%;

§26. 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: 1000m^2,

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;

§27. 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 budowalnych 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;

§28. 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.

[*] *Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WPN-I.4131.243.2021.RM Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 sierpnia 2022 r. (Dz. U. W. Maz. z dnia 9 sierpnia 2022 r. poz. 8268)*

§29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
2) warunki zagospodarowania terenu:
   a) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami o lasach.

§30. 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.

§31. 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.

§32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Kpj** ustala się:
1) przeznaczenie: teren ciągu pieszo – jezdnego;
2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe

§33. 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.

§34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Regimin.

§35. 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)

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 umożliwia 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

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.

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XLV/283/22
Rady Gminy w Regiminie
z dnia 14 lipca 2022r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Targonie

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) rozstrzyga się o rozpatrzeniu uwag dotyczących wyłożenia projektu planu w dniach 8 czerwca 2022 r. do 29 czerwca 2022 r., w sposób następujący:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa i adres składającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Wyjaśnienia
						tak	nie	
1	2022-06-27	*)	„proszę o wprowadzenie do projektu planu zagospodarowania przestrzennego do wsi Targonie działki nr 283 i 348 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. ew. 283 i dz. ew. 348 obręb Targonie	Teren poza granicami terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.		x	Uwaga nieuwzględniona. Tereny objęte uwagą zlokalizowane są poza granicami opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego dnia 19 lipca 2022 r. poz. 7770

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XLV/283/22
Rady Gminy w Regiminie
z dnia 14 lipca 2022r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Targonie

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W granicach *Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Targonie* nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego dnia 19 lipca 2022 r. poz. 7770

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XLV/283/22
Rady Gminy w Regiminie
z dnia 14 lipca 2022 r.

Dane przestrzenne aktu

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Targonie

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.