

**UCHWAŁA NR2022
RADY GMINY KLEMBÓW
z dnia 29 września 2022 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla miejscowości Klembów w gminie Klembów – obszar „A”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w związku z Uchwałami Rady Gminy Klembów Nr XII.149.2020 z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Klembów w gminie Klembów i Nr XXIII.265.2021 z dnia 1 lutego 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XII.149.2020 Rady Gminy Klembów z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Klembów w gminie Klembów oraz stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, przyjętego uchwałą Nr XXV.300.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 kwietnia 2017 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Klembów w gminie Klembów – obszar „A”, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice wskazano na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącym jej integralną częścią.

3. Do uchwały dołącza się:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2.1 W planie określa się:

- 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na

parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 16) granice terenów zamkniętych (tereny kolejowe).

2. W planie nie określa się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu: wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 3.1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni;
- 2) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii o nie więcej niż 2 m przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia;
- 3) **obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** - należy przez to rozumieć obszary zdefiniowane w przepisach odrębnych z zakresu Prawa wodnego, to znaczy obszary:
 - a) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - b) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 4) **produkcji** - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną obejmującą przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wykluczająca przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem zapisów szczegółowych dla terenów;
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, dla którego w planie ustalono odmienne od innych przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą, oznaczony identyfikatorem literowym i numerem;
- 6) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach o innej funkcji;
- 7) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do

przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 8) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć działalność usługową stanowiącą realizację celów, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 9) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas nasadzeń z drzew i krzewów zimozielonych o szerokości min. 3 m.

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granice i linie rozgraniczające:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;
- 3) rowy odwadniające,
- 4) zielen izolacyjna;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 6) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 7) granice zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Rządzy”;
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej:
 - a) stanowiska archeologicznego,
 - b) ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - c) ochrony zachowanych elementów zabytkowych,
 - d) ochrony krajobrazu,
 - e) ochrony ekspozycji zabytku.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są elementami informacyjnymi planu wynikającymi z wymogów przepisów odrębnych:

- 1) obiekt wpisany do rejestru zabytków (ujęty także w Gminnej Ewidencji Zabytków);
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) teren zamknięty kolejowy;
- 4) granica strefy ochronnej terenu zamkniętego kolejowego;
- 5) granica pasa technologicznego napowietrznej linii wysokiego napięcia 110kV;
- 6) granice strefy sanitarnej cmentarza 50 m / 150 m.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dla całego obszaru.

§ 5.1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;
- 3) tereny zabudowy usług publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem UP;
- 4) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) teren zabudowy usług kultu religijnego – oznaczony na rysunku planu symbolem UKR;
- 6) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej – oznaczone

na rysunku planu symbolem P/U;

- 7) teren cmentarza – oznaczony na rysunku planu symbolem ZC;
- 8) teren infrastruktury technicznej - ujęcia wody – oznaczony na rysunku planu symbolem ITW;
- 9) teren infrastruktury technicznej - oczyszczalni ścieków – oznaczony na rysunku planu symbolem ITK;
- 10) tereny rolnicze – oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 11) tereny lasów – oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 12) teren wód powierzchniowych – oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 13) tereny parkingów – oznaczone na rysunku planu symbolem KS;
- 14) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 15) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 16) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Terenami inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są tereny dróg publicznych KDZ oraz wód powierzchniowych WS.

4. Terenami inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są tereny usług publicznych UP, tereny usług sportu i rekreacji US, teren ujęcia wody ITW, teren oczyszczalni ścieków ITK, tereny dróg publicznych KDL i KDD oraz parkingów KS.

5. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na terenach nie wymienionych w ust.3 i 4 na warunkach określonych w planie.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków, zgodnie z liniami zabudowy na rysunku planu, w odległości:
 - a) min. 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
 - b) min. 5 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - c) min. 5 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
 - d) min. 12 m od linii rozgraniczającej lasów,
 - e) min. 5 m od górnej krawędzi skarpy rowu, zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 3 pkt d, z wyłączeniem miejsc, gdzie linia zabudowy wyznaczona została zgodnie ze stanem istniejącym, po elewacji istniejącego budynku;
- 2) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej pomiędzy ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenu dopuszcza się tylko przebudowę i remont;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren od strony drogi publicznej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) wysokość masztów i anten, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na terenach MN, MNU do 30 m, na terenach pozostałych do 50 m;
- 6) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną w budynkach, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych;
- 7) na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o wysokości do 3 m;
- 8) ustala się kolorystykę elewacji:
 - a) dla terenów MN, MNU, UP i U o niskiej intensywności zabarwienia z preferencją dla

- odcieni ciepłych i dopuszczeniem barwy białej lub kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów elewacyjnych, w szczególności kamienia, cegły, drewna,
- b) dla terenów P/U, ITW, ITK zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych,
 - c) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z blach, typu siding, itp.;
- 9) ustala się zasady kształtowania dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz zapewnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do wód gruntowych i do ziemi, z zastrzeżeniem § 13 pkt 6 lit. b;
- 3) ustala się następujące zasady ochrony rowów odwadniających oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym:
 - a) nakaz zachowania ciągłości przepływu wód w rowach odwadniających, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) dopuszczenie przebudowy i skanalizowania rowów odwadniających oraz zmiany ich lokalizacji w obrębie terenu,
 - c) dopuszczenie miejscowego przekrycia, w tym dla wykonania przejazdów nad rowem,
 - d) nakazuje się zachowanie odległości zabudowy minimum 5 m od górnej krawędzi skarpy rowu, z wyłączeniem rowów odwadniających drogi;
- 4) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska: dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN jako „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej MNU jako „terenów mieszkaniowo-usługowych” a dla terenów usług publicznych UP, w przypadku lokalizacji obiektów oświaty, jak "terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży";
- 5) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców lub ochronie środowiska, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych;
- 6) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 7) nakaz ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (nr 222 Dolina środkowej Wisły) i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (nr 215A Subniecka Warszawska) poprzez:
 - a) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do rowów, wód gruntowych i do ziemi,
 - b) przestrzeganie ustaleń § 13 pkt 5-7,
 - c) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych, z wyłączeniem ustaleń § 13 pkt 12;
- 8) zakaz lokalizacji stacji paliw i gazu płynnego za wyjątkiem terenu 4P/U;
- 9) wskazuje się informacyjnie rejon lokalizacji pola retencji na rzece Cienkiej, dla którego ustala się zachowanie terenów otwartych w postaci trwałych użytków zielonych, w sposób umożliwiający realizację retencji wodnej;
- 10) wskazuje się granice zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Dolina Rządzy", w którym:
 - a) nakazuje się zachowanie wzdłuż rzeki Rządzy terenów otwartych w postaci trwałych użytków zielonych, lasów i zadrzewień w sposób umożliwiający realizację małej

retencji wodnej;

- b) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych, przy czym zakazy te nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego.

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

- 1) wskazuje się obiekty wpisane do rejestru zabytków (ujęte także w Gminnej Ewidencji Zabytków):
 - a) kościół parafialny p.w. św. Klemensa (ul. Żymirskiego 39) wraz z najbliższym otoczeniem w promieniu 50 m, wpis A-411 z dnia 05.04.1962 r.,
 - b) cmentarz rzymsko-katolicki - najstarsza część (ul. Żymirskiego, dz. ew. nr 263) – wpis A-234 z dnia 30.01.1986 r.;
- 2) dla obiektów wskazanych w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne;
- 3) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oznaczonych numerami AZP 53-69/8, AZP 53-69/39, AZP 53-69/42, AZP 53-69/43 i AZP 53-69/44;
- 4) na terenach położonym w granicach stref, o których mowa w pkt 3, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków;
- 5) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której ustala się:
 - zachowanie i konserwację zabytkowej zabudowy i jej pozostałości,
 - zachowanie wartościowych elementów naturalnych – rzeźba terenu, zieleń, układ wodny,
 - zakaz wprowadzania nowej zabudowy,
 - usunięcie obiektów dysharmonizujących,
 - sposób prowadzenia prac inwestycyjnych mogących mieć wpływ na obiekty wpisane do rejestru zabytków regulują przepisy odrębne,
 - b) ochrony zachowanych elementów zabytkowych, w której ustala się:
 - zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymania istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych,
 - zachowanie historycznie ukształtowanych podziałów parcelacyjnych,
 - zachowanie dominant wysokościowych i przestrzennych,
 - zachowanie, konserwację i rekonstrukcję zabytkowej zabudowy i jej pozostałości,
 - zachowanie wartościowych elementów naturalnych – rzeźba terenu, układ wodny,
 - dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
 - zakaz nadbudowy chronionych obiektów o skończonej formie architektonicznej,
 - stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych w konstrukcji ścian i pokryć dachowych,
 - zakaz stosowania dachów płaskich,
 - zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,

- zakaz budowy masztów telekomunikacyjnych i słupów elektroenergetycznych wysokiego napięcia,
- c) ochrony krajobrazu, w której ustala się:
 - zachowanie wartościowych elementów naturalnych – rzeźba terenu, układ wodny, zieleń urządzona,
 - utrzymanie istniejącego użytkowania,
 - nie wprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
 - zakaz lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych,
- d) ochrony ekspozycji zabytku, w której ustala się:
 - utrzymanie istniejącej zieleni niskiej i drzewostanu,
 - utrzymanie istniejącego ukształtowania terenu,
 - zakaz realizacji zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
 - ograniczenie gabarytów zabudowy, w szczególności wysokości budynków;
- 6) w strefach ochrony konserwatorskiej ustala się:
 - a) na nawierzchniach chodników, dróg rowerowych, zajazdów, parkingów stosowanie prostych form kostki i płyt chodnikowych z dopuszczeniem nawierzchni bitumicznych i kamiennych, w kolorystyce z zakresu odcieni szarości,
 - b) dla elementów wyposażenia ulic takich jak latarnie, ławki, kosze na śmieci stosowanie ujednoliconej formy oraz kolorystyki z zakresu ciemnej szarości i czerni;
- 7) nie wskazuje się obiektów dóbr kultury współczesnej ani miejsc pamięci narodowej podlegających ochronie, ze względu na brak ich występowania w granicach planu.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują warunki zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 2) nie określa się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu: terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 3) nie określa się krajobrazów priorytetowych ponieważ nie zostały ustanowione.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działek:
 - a) dla terenów MN: 800 m²,
 - b) dla terenów MNU: 800 m²,
 - c) dla terenów UP: 1000 m²,
 - d) dla terenu UKR: 2500 m²,
 - e) dla terenów U: 1000 m²,
 - f) dla terenów P/U: 2000 m²,
 - g) dla terenu ZC: 44 000 m²,
 - h) dla terenu ITW: 1000 m²,
 - i) dla terenu ITK: 1000 m²;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działek:
 - a) dla terenów MN: 18 m,
 - b) dla terenów MNU: 18 m,

- c) dla terenów UP: 25 m,
 - d) dla terenu UKR: 20 m,
 - e) dla terenów U: 20 m,
 - f) dla terenów P/U: 20 m,
 - g) dla terenu ZC: 20 m,
 - h) dla terenu ITW: 20 m,
 - i) dla terenu ITK: 20 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) lokalizacja budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej oraz wykonywanie robót ziemnych w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego kolejowego (10 m od granicy terenu kolejowego) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 2) w pasie technologicznym napowietrznej linii energetycznej 110 kV (szerokości 38 m, po 19 m z każdej strony od osi linii), obowiązują warunki zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w strefie sanitarnej wokół istniejącego cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) w odległości 50 m od granicy cmentarza zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących żywność,
 - b) w odległości 150 m od granicy cmentarza zakazuje się lokalizowania ujęć wody,
- 4) dla obszarów zdrenowanych w przypadku zmiany przeznaczenia terenu na teren budowlany ustala się nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego;
- 5) w strefie ograniczeń zabudowy wynikającej z przepisów odrębnych - w odległości 12 m od granicy lasu, obowiązują warunki zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) planowane obiekty wysokościowe (maszty, anteny, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) należy sytuować w odległości od granic stref bezpieczeństwa rurociągów produktów naftowych (poza obszarem planu) nie mniejszej niż całkowita wysokość tych obiektów;
- 7) na rysunku planu wskazuje się informacyjnie obszary o niekorzystnych warunkach geologiczno-inżynierskich.

§ 12.1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) zachowuje się i wyznacza linie rozgraniczające dróg podstawowego układu, stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie, przyjmuje się hierarchię funkcjonalną dróg, wyznacza się linie rozgraniczające dróg oraz ustala szerokości dróg w ich liniach rozgraniczających na odcinkach położonych w obszarze planu;
- 2) drogi klasy zbiorczej KDZ stanowią ponadlokalne powiązanie obszaru;
- 3) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogi klasy lokalnej KDL oraz klasy dojazdowej KDD;
- 4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, o następujących parametrach:
 - a) szerokości nie mniejszej niż 8 m,
 - b) dla dróg nieprzelotowych na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m a dla dróg pełniących rolę dróg pożarowych 20 x 20 m.

2. W zakresie podstawowego układu komunikacji rowerowej:

- 1) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni drogi lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.

3. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc do parkowania:

- 1) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenie własnej działki budowlanej;
- 2) nakaz zapewnienia następujących wskaźników parkingowych, z zastrzeżeniem pkt 3-5:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla obiektów administracji i biur minimum 25 miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - c) dla banków minimum 40 miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - d) dla handlu i usług minimum 30 miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - e) dla hurtowni minimum 10 miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - f) dla obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych i innych zakładów pracy minimum 30 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
 - g) dla stacji obsługi samochodów minimum 4 miejsca postojowe / stanowisko naprawy (obsługi),
 - h) dla obiektów oświaty minimum 30 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
 - i) dla obiektów sportu i rekreacji minimum 25 miejsc postojowych / 100 użytkowników jednocześnie,
 - j) dla klubów, kin, domów kultury oraz gastronomii minimum 30 miejsc / 100 miejsc konsumpcyjnych, siedzących i jednocześnie nie mniej niż 10 miejsc / użytkowników jednocześnie,
 - k) dla publicznych przychodni zdrowia minimum 10 miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - l) dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich minimum 2 miejsca postojowe / 1 gabinet,
 - m) dla hoteli, pensjonatów i agroturystyki minimum 35 miejsc postojowych / 100 łóżek i nie mniej niż 1 miejsce postojowe / 1 pokój,
 - n) dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 miejsca postojowe / stanowisko naprawcze,
 - o) dla kościołów minimum 10 miejsc postojowych / 100 użytkowników jednocześnie,
 - p) dla cmentarzy minimum 10 miejsc postojowych / 1 ha;
- 3) dla obiektów lub terenów o różnym przeznaczeniu łączna liczba miejsc do parkowania powinna wynikać ze zsumowania miejsc dla poszczególnych funkcji lub przeznaczenia, przy czym dopuszcza się wymiennosc do 20%;
- 4) należy przewidzieć miejsca do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzone w kartę parkingową, w ilości zgodnej w przepisami odrębnymi;
- 5) należy przewidywać miejsca do parkowania dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych.

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

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania z sieciami, obiektami lub

- urządzeniami infrastruktury technicznej dopuszcza się zmianę ich lokalizacji lub przebiegu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z zachowaniem wymaganych wzajemnych odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) w przypadku braku możliwości spełnienia warunku jak pkt 3 dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pozostałych terenach, pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur \varnothing 50 mm,
 - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych lub grupowych ujęć wody, z zastrzeżeniem ustaleń § 11 pkt 3,
 - c) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) docelowo obowiązek objęcia całego obszaru systemem kanalizacji zbiorczej o minimalnej średnicy rur \varnothing 63 mm; wykonanie sieci kanalizacyjnej powinno wyprzedzać realizację planowanej zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na obszarach, gdzie nie została jeszcze zrealizowana kanalizacja sanitarna lub które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na ścieki lub oczyszczalni przydomowych;
 - 7) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązek zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej z możliwością odprowadzenia ich nadmiaru do rowów lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy rur \varnothing 63 mm,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg oraz parkingów do rowów lub ziemi po ich wcześniejszym podczyszczeniu z substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy rur \varnothing 63 mm,
 - c) możliwość gromadzenia w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych i wykorzystania ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
 - 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, paliw odnawialnych, z biomasy, energii elektrycznej, źródeł geotermalnych, energii słonecznej, z urządzeń kogeneracyjnych oraz innych źródeł energii, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
 - 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie z istniejących lub projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia lub zbiorników stałych,
 - b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy \varnothing 32 mm;
 - 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie stosowania na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej urządzeń kogeneracji oraz odnawialnych źródeł energii, w tym sytuowanych na dachach budynków

- instalacji fotowoltaicznych do 100 kW,
- c) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych;
- 11) w zakresie łączności publicznej dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń na całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami przyjętym w gospodarce komunalnej gminy,
 - b) gromadzenie i selekcję odpadów na terenach IITK i 5P/U.

§ 14.1. Dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie ze stanem istniejącym, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem w planie.

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych.

§ 15. Ustala się uwzględnianie ustaleń szczegółowych łącznie z ustaleniami ogólnymi.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN i 16MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki realizowane jako wolnostojące,
 - b) budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej i nie więcej niż 200 m²,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5: 12 m, przy czym:
 - dla budynków mieszkalnych: 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe),
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
 - d) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych,
 - e) dla dachów spadzistych ustala się zastosowanie pokryć w tonacji czerwieni, brązu lub grafitu oraz utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 50%,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 4: 800 m²;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 3 dla potrzeb:
 - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
 - c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomości, z której działka gruntu będzie wydzielona po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 3.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **17MN, 18MN, 19MN i 20MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej i nie więcej niż 200 m²,
 - b) budynki realizowane jako wolnostojące i bliźniacze,
 - c) usługi tylko jako wbudowane w budynki mieszkalne,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5: 12 m, przy czym:
 - dla budynków mieszkalnych: 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe),
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
 - e) dachy płaskie lub dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°,
 - f) dla dachów spadzistych ustala się zastosowanie pokryć w tonacji czerwieni, brązu lub grafitu oraz utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 50%,
 - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,
 - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 4:
 - a) w zabudowie wolnostojącej: 800 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej : 400 m²;
- 3) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 3 dla potrzeb:
 - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
 - c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielona po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 3.

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU i 18MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem ustaleń § 11 pkt 3 lit. a;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się przebudowę i remont istniejącej zabudowy zagrodowej,
 - b) budynki realizowane jako wolnostojące,
 - c) budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej i nie więcej niż 200 m²,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5: 12 m, przy czym:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: dla terenów 11MNU, 12MNU i 13 MNU – 9 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe), dla terenów pozostałych – 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe),
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach usługowych, gospodarczych i garażowych,
 - f) dla dachów spadzistych ustala się zastosowanie pokryć w tonacji czerwieni, brązu lub grafitu oraz utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych,

- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 50%,
- h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,
- i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 4: 800 m²;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 3 dla potrzeb:
 - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
 - c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielona po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 3.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **19MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki realizowane jako wolnostojące,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5: 12 m, przy czym:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych 12 m (3 kondygnacje nadziemne),
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 8 m,
 - c) dachy płaskie lub dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
 - g) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na obiekt w formie lokalu wydzielonego w budynku funkcji podstawowej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 4: 800 m²,
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 3 dla potrzeb:
 - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielona po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 3.

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami **1UP, 2UP, 3UP, 4UP, 5UP, 6UP, 7UP i 8UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług publicznych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5: 12 m, przy czym:
 - dla budynków usługowych 12 m (3 kondygnacje nadziemne),
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 8 m,
 - b) dachy płaskie lub dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,

- e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m²; z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 3 dla potrzeb:
 - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
 - c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielona po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 3.

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami **1U** i **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem ustaleń § 11 pkt 3 lit. a;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5: 12 m, przy czym:
 - dla budynków usługowych 12 m (3 kondygnacje nadziemne),
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 8 m,
 - b) dachy płaskie lub dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
 - f) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na obiekt w formie lokalu wydzielonego w budynku funkcji podstawowej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m², z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 3 dla potrzeb:
 - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielona po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 3.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UKR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług kultu religijnego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5: 25 m, przy czym:
 - dla budynków usługowych zgodnie ze stanem istniejącym, tzn. 25 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 8 m,
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,1,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 2500 m².

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1P/U**, **2P/U**, **3P/U**, **4P/U**, **5P/U** i **6P/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej,

- z zastrzeżeniem ustaleń § 11 pkt 3 lit. a,
- b) na terenie 5P/U dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym gromadzenie i selekcję odpadów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5: 13 m, przy czym:
 - dla budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych: 13 m (3 kondygnacje nadziemne),
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 8 m,
 - b) dachy płaskie lub dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° oraz dowolność kształtowania dachów schowanych za ścianami attykowymi, ogniomurami,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
 - d) nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej dla terenu 1P/U od strony terenu 1MNU, dla terenu 4P/U od strony terenu 10MNU, dla terenu 5P/U od strony terenu 14MN oraz dla terenu 6P/U od strony terenu 17MNU,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 2,0,
 - g) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na obiekt w formie lokalu wydzielonego w budynku funkcji podstawowej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 2000 m²; z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 3 dla potrzeb:
- a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
 - c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielona po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 3.

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

- 1) przeznaczenie terenu: cmentarz - tereny grzebalne, kolumbaria, zieleni urządzona, parkingi służące obsłudze funkcji podstawowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania trwałej zabudowy, z wyłączeniem obiektów wskazanych w lit.b,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z funkcjonowaniem cmentarza takich jak np: kaplica, dom pogrzebowy, obsługa administracyjna, obsługa sanitarna,
 - c) ustala się zachowanie i ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej (drzewostanu niekolidującego z funkcją grzebalną), realizację nowych nasadzeń oraz uzupełnienie zieleni wysokiej i niskiej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10%,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,001,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,01,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynku kaplicy cmentarnej 12 m,
 - dla budynków pozostałych 9,5 m,
 - i) dachy płaskie;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 44 000 m².

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ITW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - ujęcia wody;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5: 13 m, przy czym:
 - dla budynków ujęcia 13 m (2 kondygnacje nadziemne),
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 8 m,
 - b) dachy płaskie lub dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8;
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m²;

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ITK** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren infrastruktury technicznej - oczyszczalni ścieków,
 - b) dopuszcza się gromadzenie i selekcję odpadów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5: 13 m, przy czym:
 - dla budynków oczyszczalni 13 m (2 kondygnacje nadziemne),
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 8 m,
 - b) dachy płaskie lub dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8;
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m².

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R i 19R** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze: użytki zielone, sady i grunty orne;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL i 13ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny lasów - ustala się zachowanie istniejącego lasu – obowiązuje warunki zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: nie określa się,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolami **1WS, 2WS i 3WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych - rzeka Cienka (1WS, 2WS), rzeka Rządza (3WS);
- 2) dopuszcza się lokalizację mostów, kładek, infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych.

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KS i 2KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren parkingu;

- 2) zasady zagospodarowania: dopuszcza się lokalizację zieleni i infrastruktury technicznej;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 5%.

§ 31.1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami KDZ (drogi klasy zbiorczej), KDL (drogi klasy lokalnej) i KDD (drogi klasy dojazdowej) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne;
- 2) zasady zagospodarowania: dopuszcza się lokalizację zieleni i infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **1a/b/cKDZ** i **2KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) droga 1KDZ (ul. Jana Pawła II - droga powiatowa 4335W):
 - odcinek "a" - 20 m,
 - odcinek "b" - zmienna od 4,4 m do 19,7 m, w części środkowej w planie część drogi - ustalona wschodnia linia rozgraniczająca,
 - odcinek "c" - zmienna od 11,5 m do 14,7 m,
 - b) droga 2KDZ (ul. Gen. Fr. Żymirskiego – droga powiatowa 4334W): zmienna od 11,7 m do 30,3 m;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się urządzenia służące obsłudze technicznej drogi, m. in. zbiorniki retencyjne, rowy, dojazdy i dojścia piesze,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 1%.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL**, **2a/bKDL**, **3a/bKDL**, **4KDL**, **5a/bKDL**, **6KDL** i **7KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) droga 1KDL: 10 m,
 - b) droga 2KDL (ul. Łąkowa): odcinek „a” zmienna od 12 m do 15,1 m, odcinek „b” zmienna od 10 m do 12,9 m,
 - c) droga 3KDL (ul. Ogrodowa): odcinek „a” zmienna od 8,4 m do 10 m, odcinek „b” 12 m,
 - d) droga 4KDL: zmienna od 2,1 m do 12 m, w części zachodniej w planie część drogi – ustalona południowa linia rozgraniczająca,
 - e) droga 5KDL (ul. Górczewska): odcinek "a" zmienna od 7,1 m do 9,4 m - w planie część drogi - ustalona północno-wschodnia linia rozgraniczająca, odcinek "b" zmienna od 12 m do 28,4 m,
 - f) droga 6KDL (ul. Przemysłowa): zmienna od 10 m do 14,4 m;
 - g) droga 7KDL (ul. Słoneczna): zmienna od 11,4 m do 15,0 m;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie dróg jako jednoprzestrzennych;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 1%.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9a/bKDD**, **10KDD**, **11a/bKDD**, **12KDD**, **13KDD**, **14KDD**, **15KDD**, **16KDD**, **17KDD**, **18KDD**, **19KDD**, **20KDD**, **21KDD**, **22KDD**, **23KDD**, **24KDD**, **25KDD**, **26KDD** i **27KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) droga 1KDD: zmienna od 10 m do 14 m,
 - b) droga 2KDD: 10 m,
 - c) droga 3KDD: 10 m,

- d) droga 4KDD: 12 m,
 - e) droga 5KDD: 7 m, w planie część drogi - ustalona zachodnia linia rozgraniczająca,
 - f) droga 6KDD: 7 m, w planie część drogi - ustalona zachodnia linia rozgraniczająca,
 - g) droga 7KDD: 6,6 m, w planie część drogi - ustalona południowa linia rozgraniczająca,
 - h) droga 8KDD: 10 m,
 - i) droga 9KDD: odcinek „a” 10 m, odcinek „b” 10 m,
 - j) droga 10KDD: 10 m,
 - k) droga 11KDD: odcinek „a” 10 m, odcinek „b” 10 m,
 - l) droga 12KDD: 10 m z rozszerzeniem na plac do zawracania,
 - m) droga 13KDD: 10 m,
 - n) droga 14KDD (ul. Skrajna) : 10 m,
 - o) droga 15KDD: zmienna od 5,7 m do 8 m z rozszerzeniem na plac do zawracania,
 - p) droga 16KDD: zmienna od 10 m do 11 m z rozszerzeniem na plac do zawracania,
 - q) droga 17KDD (ul. Kwiatowa); zmienna od 10 m do 11,3 m,
 - r) droga 18KDD zmienna od 10 m do 11,5 m,
 - s) droga 19KDD (ul. Miła): zmienna od 11 m do 11,8 m,
 - t) droga 20KDD (ul. Strażacka): zmienna od 11,4 m do 13,9 m,
 - u) droga 21KDD (ul. Siostry Faustyny Kowalskiej): zmienna od 6 m do 9 m,
 - v) droga 22KDD (ul. Dębowa): 8 m,
 - w) droga 23KDD: 10 m,
 - x) droga 24KDD: 10 m,
 - y) droga 25KDD (ul. Leśna): zmienna od 7 m do 10 m z rozszerzeniem na plac do zawracania,
 - z) droga 26KDD: 7 m z rozszerzeniem na plac do zawracania,
 - aa) droga 27KDD: zmienna od 0,6 m do 3,4 m, w planie część drogi - ustalona wschodnia linia rozgraniczająca;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie dróg jako jednoprzestrzennych;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 1%.

Rozdział IV

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 32. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10%.

Rozdział V

Postanowienia końcowe

§ 33. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, wieś gminna Klembów, zatwierdzony Uchwałą Nr XII/69/2003 z dnia 11 września 2003 roku,
- 2) zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, zatwierdzonej Uchwałą Nr XXXVI/131/98 z dnia 30 kwietnia 1998 roku.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Klembów.

§ 35. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Klembów w gminie Klembów – Obszar „A” sporządzony został na podstawie uchwał Rady Gminy Klembów Nr XII.149.2020 z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Klembów w gminie Klembów i Nr XXIII.265.2021 z dnia 1 lutego 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XII.149.2020 Rady Gminy Klembów z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Klembów w gminie Klembów.

Celem sporządzonego planu jest wprowadzenie ustaleń planu pozwalających na przeznaczenie obszaru na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz na tereny aktywności gospodarczej (usługi oraz działalność produkcyjna, przetwórcza, magazyny, bazy, składy itp.) a także uporządkowanie obsługi komunikacyjnej terenu, przy zachowaniu wymogów aktualnego stanu prawnego w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz.503) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Klembów (zatwierdzonego uchwałą Nr XXV.300.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 kwietnia 2017 r. Zgodnie ze Studium obszar przeznacza się w większości pod tereny wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej (MM), tereny wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU). Miejscowo wyznaczono tereny aktywności gospodarczej (AG). - usługi oraz działalność produkcyjną, przetwórczą, magazyny, bazy, składy itp. oraz tereny poprawy jakości życia mieszkańców (TG). W centrum obszaru znajduje się teren cmentarza. Wskazano także tereny IT i ITW – tereny infrastruktury technicznej. Pozostała część obszaru to tereny rolne i tereny lasów.

Istotnym uwarunkowaniem dla obszaru jest przebieg przez obszar rurociągów produktów naftowych oraz ich stref bezpieczeństwa.

W Studium wskazano granice projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Rządzy”. Środkowa część obszaru planu (wzdłuż rzeki Rządzy) to obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

Analizowany teren zajmuje obszar w granicach miejscowości Klembów o powierzchni ok. 516,69 ha. Jest on położony w centralnej części gminy Klembów. Obszar położony jest u zbiegu dróg powiatowych – ul. Gen. Fr. Żymirskiego i ul. Jana Pawła II, na północ od rzeki Rządzy.

Obszar planu jest częściowo zainwestowany. Wzdłuż dróg powiatowych i gminnych położone są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej oraz pojedyncze działki zabudowy usługowej. Reszta obszaru częściowo wykorzystywana jest rolniczo, częściowo to łąki i pastwiska położone wzdłuż rzeki Rządzy i Cienkiej, a także tereny lasów.

Obszar planu jest w części objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, wieś gminna Klembów (Uchwała Nr XXII/69/2003 z dnia 11 września 2003 roku). W planie tym wyznaczono tereny przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU), tereny zabudowy mieszkaniowej (M), usług ogólnogminnych (U), oświaty (O), kultu religijnego (UK), produkcji i usług technicznych (PU), cmentarza (C), rekreacji zbiorowej (TR), wód otwartych (Ww), stref technicznych (T) oraz dróg powiatowych (KPI) i gminnych (KGd).

Wyznaczono strefy ograniczeń zabudowy oraz granice strefy obserwacji archeologicznej.

Dla części obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, wieś gminna Klembów, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXII/69/2003 z dnia 11 września 2003 roku oraz Zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, zatwierdzonej Uchwałą Nr XXXVI/131/98 z dnia 30 kwietnia 1998 roku. Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego PERN "PRZYJAŹŃ" – Uchwała Nr XIV/80/2003 z dnia 2003-11-12 obejmujące strefy bezpieczeństwa rurociągów są wyłączone z obszaru opracowania.

Intencją uchwały o przystąpieniu do opracowywania planu miejscowego było również dostosowanie sposobu zagospodarowania nieruchomości położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia

powodziowego do obowiązujących przepisów, uporządkowanie zasad zagospodarowania terenów oraz realizacji dróg i infrastruktury technicznej.

W projekcie planu wyznaczono tereny przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, tereny poprawy jakości życia mieszkańców oraz tereny obiektów produkcji, składów i magazynów. Wskazano także tereny infrastruktury technicznej.

W stosunku do planu obowiązującego zwiększono udział terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Wyznaczono granice terenów o podwyższonych walorach przyrodniczych. Wyznaczono granice terenów o ograniczonym użytkowaniu (tereny zagrożenia powodziowego).

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz.503), a w szczególności z:

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
 - a) sporządzony plan miejscowy określa cechy elementów zagospodarowania przestrzennego oraz określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów mające wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury,
 - b) ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;
- 2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy gminy takich jak gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi,
 - b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
 - c) na obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody w związku z tym odstąpiono od ustalania nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych,
 - d) na obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których ustalono przede wszystkim funkcję terenów rolnych i ustalono zagospodarowanie na warunkach przepisów odrębnych. Tam, gdzie obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmują tereny o innej funkcji (tereny 3UP, 1ITK, 2KDZ) wyznaczono linie zabudowy poza nimi,
 - e) na obszarze planu nie występują tereny górnicze ani obszary osuwania się mas ziemnych w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
 - f) na obszarze planu występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i w związku z tym było konieczne wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków, a także stanowiska archeologiczne. Dla tych obiektów i terenów plan ustala zasady ochrony;
- 5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób

- niepełnosprawnych, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi;
- 6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i z uwzględnieniem prawa własności – po wykonaniu analiz komunikacyjnych, w sporządzonym planie miejscowym wyznaczając tereny pod układ komunikacyjny położono nacisk na maksymalne wykorzystanie gruntów komunalnych;
 - 7) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 8) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa dróg oraz lokalizacja urządzeń transportu publicznego i infrastruktury technicznej;
 - 9) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
 - 10) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków do planu, które można było składać do dnia 1 czerwca 2020 r. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Wpłynęło 8 wniosków formalnych do planu, które zostały rozpatrzone na etapie projektu planu;
 - 11) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia wymaganych ustawą etapów procedury. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
 - 12) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projektowanie terenów pod lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej uwzględniało wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach gminy w sąsiedztwie innych terenów zabudowanych oraz poprzez zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Klembów na lata 2015-2019 przyjętej uchwałą Nr XI.137.2019 Rady Gminy Klembów z dnia 19 grudnia 2019 r. W analizie stwierdzono, iż obowiązujący plan będzie wymagał aktualizacji „w związku z przekazaniem gminie map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej”.

Wyniki analizy uwzględniają wnioski złożone przez właścicieli nieruchomości znajdujących się w obrębie Klembów o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Procedura planistyczna przebiega zgodnie z art. 17 (pkt 1-5) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. 2022 poz.1029 z późn. zm.).

Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 24 czerwca 2022 r. do 15 lipca 2022 r. (termin składania uwag do dnia 29 lipca 2022 r.). W ustalonym terminie zgłoszono 15 uwag do obszaru planu, część z nich nie została uwzględniona. Uwzględnienie pozostałych uwag nie wymagało ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag zawarte jest w załączniku nr 2 do uchwały.