

**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 przeciwoświszkowym 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) wydzielania 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 nieruchomości, 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 "PRZYJAŻŃ" – 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.

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr2022 r.
Rady Gminy Klembów
z dnia 2022 r.

Na podstawie 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)
Rada Gminy Klembów rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Klembów w gminie Klembów – Obszar A**”.

„Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Klembów w gminie Klembów – Obszar A” był wyłożony do wglądu publicznego w granicach obszaru wyznaczonego 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. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach w dniach od 24 czerwca 2022 r. do 15 lipca 2022 r. (termin składania uwag do dnia 29 lipca 2022 r.).

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, Nazwa jednostki organizacyjnej;	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Klembów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Klembów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	28.06.2022	Dane osobowe	Wniosek o uwzględnienie działek jako obszaru pod zabudowę mieszkaniową.	dz. ew. 598 i 599 obr. Klembów	---		Uwaga nieuwzględniona			Działki położone są poza obszarem planu (Obszar A) określonym zgodnie 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. Ponadto w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów (uchwała Rady Gminy Klembów nr XXV.300.2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r.) działki położone są poza terenami zabudowy.
2.	30.06.2022	Dane osobowe	Wniosek o ujęcie działki jako obszaru pod zabudowę mieszkaniową MN jak działki sąsiednie.	dz. ew. 593/9 obr. Klembów	---		Uwaga nieuwzględniona			Działka położona jest poza obszarem planu (Obszar A) określonym zgodnie 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. Ponadto w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów (uchwała Rady Gminy Klembów nr XXV.300.2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r.) działka położona jest poza terenami zabudowy.
3.	30.06.2022	Dane osobowe	Wniosek o ujęcie działki jako obszaru pod zabudowę mieszkaniową MN jak działki sąsiednie.	dz. ew. 593/3 obr. Klembów	---		Uwaga nieuwzględniona			Działka położona jest poza obszarem planu (Obszar A) określonym zgodnie 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. Ponadto w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów (uchwała Rady Gminy Klembów nr XXV.300.2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r.) działka położona jest poza terenami zabudowy – w granicach strefy bezpieczeństwa rurociągu produktów naftowych.
4.	4.07.2022	Dane osobowe	Wniosek o przekształcenie działki z rolnej na budowlaną.	dz. ew. 332/1 obr. Klembów	12R obszar szczególnego zagrożenia powodzią		Uwaga nieuwzględniona			W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów (uchwała Rady Gminy Klembów nr XXV.300.2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r.) działka położona jest poza terenami zabudowy – w granicach strefy bezpieczeństwa rurociągu produktów naftowych. Ponadto działka położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
5.	15.07.2022	Dane osobowe	Wniosek o wyznaczenie drogi dojazdowej do działek	dz. ew. 481 i 696 obr. Klembów	2R		Uwaga nieuwzględniona w zakresie dz. ew. 696			Działka ew. 696 – w projekcie planu określa się obsługę komunikacyjną terenów, nie poszczególnych działek i taką obsługę komunikacyjną projekt planu zapewnia.
6.	15.07.2022	Dane osobowe	Wniosek o wyznaczenie nowego odcinka drogi 4KDD na działkach wnoszących uwagę. Działki zostały podzielone zgodnie z decyzją Wójta Gminy Klembów nr 6831.39.3.2021 z dn. 24 maja 2021 r.	dz. ew. 512/2, 513/4, 513/7 obr. Klembów	1MN		Uwaga nieuwzględniona			W projekcie planu określa się obsługę komunikacyjną terenów, nie poszczególnych działek i taką obsługę komunikacyjną projekt planu zapewnia.

7.	15.07.2022	Dane osobowe	Sprzeciw wobec wyznaczenia drogi na działkach wnoszącego uwagę.	dz. ew. 567 obr. Klembów	5MNU 1bKDZ		Uwaga nieuwzględniona		W projekcie planu ujęta jest środkowa część działki. W części tej wyznaczono poszerzenie drogi publicznej klasy zbiorczej 1bKDZ do szerokości wymaganej przez przepisy odrębne.
				dz. ew. 568 obr. Klembów	15R 18MNU		Uwaga nieuwzględniona		W projekcie planu ujęta jest południowa część działki. W części tej nie wyznaczono terenów dróg publicznych. Droga wyznaczona jest w obejmującym północną część działki obowiązującym mpzp PERN "PRZYJAŹŃ" gmina KLEMBÓW (Uchwała Nr XIV/80/2003 Rady Gminy w Klembowie z dn. 12 listopada 2003 r.).
8.	27.07.2022	Dane osobowe	Wniosek o zmianę przeznaczenia na teren MN/U, w którym dopuszcza się budynki gospodarcze o wysokości do 12 m, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi i urządzenia techniczne, skład materiałów opałowych i rolniczych. Powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do działki budowlanej min. 40%. Ponadto wnosimy, by na wymienionym terenie MN/U była w przyszłości możliwa rozbudowa, przebudowa i nadbudowa budynków usługowych i gospodarczych.	dz. ew. 944/4 i 948/2 obr. Klembów	3U		Uwaga nieuwzględniona w zakresie wysokości budynków gospodarczych		Wniosek dotyczy zachowania przeznaczenia istniejącego (skład opału) i uzupełnienia ustalonego przeznaczenia o funkcję mieszkaniową, zgodną z funkcją terenów otaczających działki 944/4 i 948/2 (MN) i mniej uciążliwą dla tych terenów.
9.	28.07.2022	Dane osobowe	Wniosek o utrzymanie dotychczasowych terenów leśnych na obszarze 6P/U. Protest przeciw wprowadzeniu po sąsiedzku z działką wnoszącej uwagę terenu 6P/U przeznaczonych pod lokalizację obiektów produkcyjnych, składów, magazynów bądź zabudowy usługowej. Taki stan rzeczy znacząco wpłynie na pogorszenie warunków bytowych wnoszącej uwagę oraz sąsiadów, przyczyni się do wzrostu poziomu hałasu i zanieczyszczenia środowiska, zakłócając komfort i spokój zamieszkania. Dodatkowo niszczenie naturalnej zieleni i zadrzewienia oraz siedlisk zwierząt jest nie do zaakceptowania.	dz. ew. 462/7 obr. Klembów	6P/U		Uwaga nieuwzględniona		Teren 6P/U wyznaczony został jako powiększenie terenu produkcji i usług technicznych ustalonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Klembów Wieś Gminna Klembów (Uchwała nr XII/69/2003 Rady Gminy w Klembowie z dnia 11 września 2003 r. Ze względu na niewielką odległość tego terenu od działki wnoszącej uwagę (ok. 65 m) jego uciążliwość nie wzrośnie w stosunku do istniejącego stanu planistycznego. Dla terenu ustalono realizację zieleni izolacyjnej na styku z zabudową mieszkaniową. W jego granicach nie występują grunty leśne.

Załączniki:
zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

.....
(podpis Wójta Gminy, data)

PODSUMOWANIE

wynikające z art. 55 ust.3

oraz **UZASADNIENIE**

wynikające z art. 42 pkt 2

ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. 2022 poz. 1029 z późn. zm.)

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Klembów w gminie Klembów – Obszar A

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Klembów w gminie Klembów – Obszar A został sporządzony 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 oraz z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Klembów w gminie Klembów – Obszar A jest w części objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, wieś gminna Klembów (Uchwała Nr XXII/69/2003 z dnia 11 września 2003 roku). Dla części obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, wieś gminna Klembów, zatwierdzony 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.

Na podstawie wymienionych uchwał Rady Gminy Klembów w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono projekt planu miejscowego.

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno - przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Klembów (zatwierdzonego uchwałą Nr XXV.300.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 kwietnia 2017 r.).

Zgodnie z art. 46 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2022 poz.1029 z późn. zm.) dla w/w projektu planu miejscowego została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko (SOOŚ).

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Klembów gminie Klembów – Obszar A wpłynęło (do dnia 1 czerwca 2020 r.) 8 wniosków formalnych do planu od instytucji, które zostały uwzględnione w zapisach planu w zakresie możliwym do ujęcia w mpzp.

Dla projektu planu wykonana została prognoza oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 51, 52, 53 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. 2021 poz. 247 z późn. zm.). Zakres prognozy został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak WOOS-III.411.98.2020.JD z dnia 22.05.2020 r.) i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie (pismo znak ZNS.470.62.16.2020 SW 1353/2020 z dnia 29.04.2020 r.).

Prognoza oddziaływania na środowisko przedstawia uwarunkowania środowiskowe obszaru objętego planem oraz zawiera analizę potencjalnych zmian w środowisku w przypadku braku realizacji projektowanego zagospodarowania. Ocenę przewidywanych skutków dla środowiska, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu i rozwiązań funkcjonalno - przestrzennych odniesiono do istniejącego stanu środowiska, jego warunków i predyspozycji użytkowych rozpoznanych w aktualnym opracowaniu ekofizjograficznym.

Nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko, w tym na obszary Natura 2000, również ze względu na znaczną odległość omawianego terenu od tych obszarów. Nie stwierdzono, by realizacja ustaleń planu mogła skutkować oddziaływaniem transgranicznym.

W związku z powyższym projekt planu nie wymagał określenia dodatkowych rozwiązań ograniczających oddziaływanie, ani rozwiązań alternatywnych. Jako kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko (wynikających przede wszystkim ze zmniejszenia obecnej powierzchni biologicznie czynnej) wskazano: ustalenia związane z minimalną powierzchnią biologicznie czynną a także kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej, w tym kanalizacji deszczowej.

W ramach SOOŚ do projektu planu wpłynęło uzgodnienie od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie (pismo znak ZNS.470.85.13.2021 SW2403/2021 z dnia 16 lipca 2021 r.) oraz opinia od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak WOOŚ-III.410.316.2021.JD z dnia 1 lipca 2021 r.).

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. w (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.

Nadrzędnym celem, przy sporządzaniu planu oraz rozpatrzeniu uwag było wprowadzenie ustaleń planu pozwalających na przeznaczenie obszaru na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz na teren aktywności gospodarczej (usługi oraz działalność produkcyjna, przetwórcza, magazyny, bazy, składy itp.) a także uporządkowanie obsługi komunikacyjnej terenu oraz dostosowanie ustaleń planu do wymogów aktualnego stanu prawnego w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu istotnych walorów środowiska oraz formułowanie zasad jego ochrony zgodnie z zapisami w Studium.

W przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istnieje określona ustawowo procedura pozwalająca na monitorowanie skutków realizacji uchwały. W celu oceny aktualności planów miejscowych, wójt gminy, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy co najmniej raz w czasie kadencji rady.

Prognoza Oddziaływania na Środowisko
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla miejscowości Klembów w gminie Klembów – obszar „A”

Zamawiający:

Urząd Gminy w Klembowie,
ul. Gen. Fr. Żymirskiego 38, 05-205 Klembów

Autorzy:

KAD Architekci Sp. z o.o.
ul. Rakowiecka 36 lok. 250, 02-532 Warszawa
mgr inż. arch. Katarzyna Rutkowska-Dorn
mgr inż. arch. kraj. Paulina Gralewska

kwiecień 2021, Warszawa
aktualizacja sierpień 2022

SPIS TREŚCI

1. Wiadomości Ogólne	3
1.1 Wstęp	3
1.2 Cel i zakres opracowania	3
1.3 Materiały Wyjściowe	3
1.4 Metody zastosowane przy sporządzeniu prognozy	4
2. Informacja o zawartości i głównych celach projektu planu oraz najważniejszych ustaleń planu, istotnych dla zagadnień ochrony środowiska	4
3. Powiązania projektu planu z innymi dokumentami.....	5
4. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektu planu oraz częstotliwości jej przeprowadzania	5
5. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko	6
6. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektu planu	6
6.1. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska	6
6.2. Walory przyrodnicze	14
6.3. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu	14
7. Problemy dotyczące hałasu, promieniowania elektromagnetycznego, poważnych awarii ...	14
8. Stan środowiska i oddziaływanie na nie na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem	15
9. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody	19
10. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu.....	20
11. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko.....	21
12. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie i kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko	22
13. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie	22
14. Streszczenie w języku niespecjalistycznym.....	22

1. Wiadomości Ogólne

1.1. Wstęp

Podstawy formalne wykonania prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Klembów w gminie Klembów – obszar „A”, wykonanego przez Biuro KAD ARCHITEKCI Sp. z o.o. w Warszawie stanowią:

- art. 46 ust. 1 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2022 poz. 1029 z późn. zm.),
- art. 17 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r., poz.503).

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.

1.2. Cel i zakres opracowania

Niniejsza prognoza jest opracowaniem sporządzonym dla potrzeb przeprowadzenia procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Klembów w gminie Klembów – obszar „A”. Realizacja prognozy jest jednym z etapów postępowania administracyjnego w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko odnoszącej się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem Prognozy jest:

- rozpoznanie istniejących warunków środowiskowych występujących na terenie objętym niniejszym Planem, uwzględniając ich wzajemne powiązania,
- identyfikacja potencjalnego wpływu na środowisko projektowanych sposobów użytkowania terenów,
- ocena znaczenia tego wpływu dla funkcjonowania środowiska,
- wskazanie koniecznych działań minimalizujących wpływ na środowisko i zdrowie ludzi.

Znajomość tych elementów oraz ich uwzględnienie w pracach planistycznych jest działaniem w kierunku utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.

Prognozę wykonano z uwzględnieniem zakresów określonych w uzgodnieniach Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak WOOŚ-III.411.98.2020.JD z dnia 22.05.2020 r.) i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie (pismo znak ZNS.470.62.16.2020 SW 1353/2020 z dnia 29.04.2020 r.).

1.3. Materiały wyjściowe

W trakcie realizacji pracy wykorzystano materiały z wizji terenowej oraz następujące materiały źródłowe:

1. Fronczyk D. (z zespołem) 2022, Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Klembów w gminie Klembów – obszar „A”, KAD Architekci sp. z o.o., Warszawa.
2. Uchwała 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.
3. Uchwała Nr XXIII.265.2021 Rady Gminy Klembów 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.
4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, przyjęte uchwałą Nr XXV.300.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 kwietnia 2017 r.
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, wieś gminna Klembów, zatwierdzony Uchwałą Nr XXII/69/2003 z dnia 11 września 2003 roku.
6. Zmiana nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, zatwierdzonej Uchwałą Nr XXXVI/131/98 z dnia 30 kwietnia 1998 roku.

7. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, AKTUALIZACJA, Pracownia 4 Planistyczna URBANISTIC, Klembów, 2016 r.
8. Program Ochrony Środowiska dla gminy Klembów na lata 2017-2020 z perspektywą do 2024 r.
9. Strategia Rozwoju Gminy Klembów na lata 2015-2020 z perspektywą do 2030.
10. Program ochrony środowiska dla powiatu wołomińskiego do roku 2020 z perspektywą do 2023 roku.
11. Kondracki – Geografia fizyczna Polski PWN Warszawa 1988 r.
12. Malinowski J., Budowa geologiczna Polski.
13. <http://klembow.e-mapa.net/>
14. Obowiązujące normy i przepisy prawne.

1.4. Metody zastosowane przy sporządzeniu prognozy

Przy sporządzeniu niniejszej prognozy oparto się na metodach:

1. analogii,
2. eksperckiej,
3. macierzy.

2. Informacja o zawartości, głównych celach projektu planu oraz najważniejszych ustaleń planu, istotnych dla zagadnień ochrony środowiska

Zakres i układ treści aktualnej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dostosowane są wprost do zapisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r., poz.503) oraz zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Klembów.

Główny cel projektowanego dokumentu to przeznaczenie terenów pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług i pod teren aktywności gospodarczej oraz określenie zasad obsługi obszaru infrastrukturą techniczną i drogową.

Dla realizacji tak zapisanego celu dokumentu, w projekcie planu określa się:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- zasady kształtowania krajobrazu;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 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;
- 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;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

- minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- granice terenów zamkniętych (tereny kolejowe).

Najważniejsze ustalenia planu, istotne dla zagadnień ochrony środowiska:

W odniesieniu do drzewostanu: nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody.

W odniesieniu do fauny: nakaz ochrony naturalnego środowiska zwierząt poprzez ochronę zieleni.

W odniesieniu do stosunków wodnych:

- 1) nakaz zapewnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- 2) wyznaczenie terenu wód powierzchniowych wraz z otaczającymi go terenami niebudowlanymi;
- 3) określenie zasad ochrony rowów odwadniających.

W zakresie infrastruktury technicznej: dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

W odniesieniu do krajobrazu:

- 1) wyznaczenie terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej MNU, zabudowy usług publicznych UP, zabudowy usług handlu UH, zabudowy usług kultu religijnego UKR, obiektów produkcji, magazynów i składów lub zabudowy usługowej symbolem P/U, cmentarza ZC, usług sportu i rekreacji US, ujęcia wody ITW, oczyszczalni ścieków ITK, tereny rolnicze R, lasów ZL, wód powierzchniowych WS oraz tereny parkingów, dróg publicznych klasy zbiorczej KDZ, klasy lokalnej KDL i klasy dojazdowej KDD;
- 2) ustalenie parametrów i wskaźników zabudowy, które opisują: linie zabudowy, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, ustalenia dotyczące kolorystyki obiektów i sposobu kształtowania dachów;
- 3) w zakresie łączności publicznej dopuszczenie realizacji sieci, obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Powiązania projektu planu z innymi dokumentami

Najistotniejszym dokumentem, do którego nawiązuje projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Klembów w gminie Klembów – obszar „A” jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Klembów.

Istotnymi z punktu widzenia ochrony środowiska dokumentami w stosunku, do których znalazły się powiązania projektu zmiany planu miejscowego są także:

- Polityka ekologiczna państwa 2030,
- Program ochrony środowiska województwa mazowieckiego,
- Program ochrony środowiska dla powiatu wołomińskiego do roku 2020 z perspektywą do 2023 roku,
- Program Ochrony Środowiska dla gminy Klembów na lata 2017-2020 z perspektywą do 2024 r.

Na etapie sporządzania prognozy stwierdzono zgodność projektu planu z dokumentami wyższego szczebla.

4. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektu planu oraz częstotliwości jej przeprowadzania

W celu oceny skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu proponuje się przyjąć metodę porównawczą następujących wskaźników:

1. Powierzchnia terenów usługowych [%],
2. Powierzchnia terenów mieszkaniowych [%],
3. Gęstość sieci wodociągowej [km/km²],
4. Gęstość sieci kanalizacyjnej [km/km²],
5. Zużycie wody pitnej w sektorze mieszkaniowym [m³/dobę],
6. Zużycie wody pitnej w sektorze gospodarczym [m³/dobę],
7. Zużycie wody pitnej w sektorze publicznym [m³/dobę].

Sugeruje się zestawianie ww. wskaźników co roku. Aktualne zestawienie powinno być porównane z zestawieniem z ubiegłego roku. Wyniki i wnioski z zestawień powinny być brane pod uwagę przed uchwalaniem kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz kolejnych opracowań studialnych dotyczących uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ważne jest, aby ww. wskaźniki były porównywane ze sobą dla spójnych dokumentów planistycznych opracowywanych dla terytorium całej gminy. Za stan zerowy należy przyjąć wartości wskaźników z bieżącego roku. Zestawienie powinno być wykonywane przez odpowiedni zespół roboczy powołany przez Wójta.

5. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

Położenie gminy Klembów, a więc i obszaru objętego planem w centralnej Polsce eliminuje możliwość występowania transgranicznego oddziaływania skutków uchwalenia i wprowadzenia w życie dokumentu.

6. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Klembów w gminie Klembów – obszar „A”

6.1. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska

Według podziału fizyczno-geograficznego Polski J.Kondrackiego, gmina Klembów leży w prowincji Nizina Mazowiecko - Podlaska, w podprowincji Nizina – Środkowopolska, makroregionie Nizina Środkowomazowiecka (318.7), i mezoregionie Równina Wołomińska (318.78).

Zgodnie z podziałem Polski na regiony klimatyczne A. Wosia obszar gminy Klembów znajduje się w regionie Środkowomazowieckim (XVIII). Klimat w tym rejonie kształtowany jest przez przewagę wpływów kontynentalnych.

Poza warunkami ogólnocyrkulacyjnymi, klimat kształtowany jest przez lokalne czynniki, takie jak: ukształtowanie powierzchni, wysokość bezwzględna, pokrycie terenu, głębokość zalegania pierwszego zwierciadła wody gruntowej, stopień zurbanizowania itp.

Największa wilgotność powietrza występuje w dolinach rzek, najmniejsza na terenach o głębokim zaleganiu wód gruntowych, oddalonych od cieków i zbiorników wodnych.

W obszarze planu nie występują obszary ani obiekty podlegające ochronie na podstawie Ustawy o ochronie przyrody. W granicach opracowania nie zaobserwowano drzew, które należałoby objąć ochroną zapisami planu, ze względów gatunkowych i/ lub krajobrazowych. Wskazano granice projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Rządzy”.

Gmina Klembów leży w obrębie dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP). Część zachodnia i środkowa gminy leży w obrębie udokumentowane czwartorzędowego GZWP nr 222 - Dolina Środkowej Wisły. Został on ukształtowany w osadach doliny Wisły. Część zbiornika położona na terenie gminy Klembów ustanowiona została jako Obszar Wysokiej Ochrony Wód (OWO). Gmina leży także w obrębie trzeciorzędowego GZWP nr 215A - Subniecka Warszawska, będącego zbiornikiem o charakterze porowym (GZWP nieudokumentowany).

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. Zabudowa zlokalizowana jest wzdłuż ponadlokalnych i gminnych dróg. Znajdują się tu zabudowania mieszkaniowe i gospodarcze, usługi (urząd Gminy, szkoła, kościół, sklepy, składy) oraz obiekty infrastruktury technicznej. Ważnym elementem wpływającym na zagospodarowanie terenu jest położony w centrum miejscowości cmentarz.

Rzeźba terenu

Według podziału fizyczno-geograficznego Polski J.Kondrackiego, gmina Klembów leży w prowincji Nizina Mazowiecko - Podlaska, w podprowincji Nizina – Środkowopolska, makroregionie Nizina Środkowomazowiecka (318.7), i mezoregionie Równina Wołomińska (318.78).

Równina Wołomińska położona jest na wschód od Kotliny Warszawskiej i na południe od Doliny Dolnego Bugu. Równina wznosi się łagodnie w kierunku południowo-wschodnim ku Wysoczyźnie Kałuszyńskiej, z której spływają dopływy Narwi i Bugu – m. in. ciek Struga i Czarna. Równina od południowego wschodu

graniczy z wysoczyzną polodowcową, która rozcięta jest dolinami rzecznyymi: Rządzy, Cienkiej, Osownicy i Boruczy.

Równina Wołomińska urozmaicona jest występującymi na jej powierzchni równinami piasków przewianych z wydmami, rozcinają ją również doliny rzeczne oraz niewielkie dolinki denudacyjne i erozyjne. Równina zbudowana jest z eluwiów glin zwałowych.

Teren gminy Klembów położony jest na równinie denudacyjno – erozyjnej. Teren gminy położony jest na wysokości od 90 - 110 n.p.m., z nachyleniem w kierunku zachodnim. Teren jest płaski o charakterze równinnym. Rzeźba terenu ukształtowana jest głównie przez zlodowacenie Odry (środkowopolskie) oraz jego stadiały. Wysoczyzną polodowcową przecinają doliny rzeki Rządzy i Cienkiej. Urozmaiceniem są nieliczne wzniesienia, główne formy wydymowe towarzyszące dolinom rzecznyymi. Najlepiej zachowane wydmy znajdują się w okolicach Paska, Michałowa i Klembowa.

Na terenie gminy występują także formy antropogeniczne – wyrobiska poeksploatacyjne, skarpy i wzniesienia powstałe na skutek nadsypywania, rozkopywania terenu lub obwałowywania koryt rzecznych, nasypy kolejowe i drogowe.

Obszar planu należy uznać za teren płaski o mało urozmaiconej rzeźbie, w dużej mierze przekształconej przez człowieka. Spadki wykazują ukierunkowania w stronę południową, tzn. w stronę rzeki Rządzy. W obszarze występują lokalne różnokierunkowe nierówności. Przeciętne rzędne wysokości powierzchni terenu na obszarze planu wynoszą od ok. 93,8 m n.p.m. w zachodniej części doliny rzeki Rządzy do ok. 108,0 m n.p.m. w północnej części obszaru.

Brak jest tu naturalnych form morfologicznych, które wymagałyby ochrony.

Na obszarze gminy nie zarejestrowano osuwisk.

Warunki gruntowe

Geologicznie obszar gminy Klembów położony jest w strefie Niecki Mazowieckiej, w jej środkowowschodniej części. Jest to rozległe obniżenie, zbudowane ze skał mezozoicznych, takich jak wapień, margle, opoka czy geza, wypełnione trzeciorzędowymi i czwartorzędowymi utworami. Główną jednostką geomorfologiczną jest tutaj równina denudacyjno - erozyjna nazywana Równiną Wołomińską.

W powierzchniowej budowie geologicznej, determinującej procesy inwestycyjne – dominują utwory akumulacji wodno – lodowcowej, które stanowią bezpieczne podłoże dla budowli różnego typu. Jednocześnie taka budowa geologiczna sprzyja występowaniu złóż kopalin pospolitych takich jak piaski i żwiry. Jedyna czynna obecnie kopalnia kruszywa zlokalizowana jest we wsi Krusze.

Grunty słabonośne (torfy), które nie powinny być przeznaczone do zabudowania, występują miejscowo we wsiach Rasztów, Wola Rasztowska, Stary Kraszew, Nowy Kraszew, Dobczyn, Krzywica i Karolew, stanowią zaledwie 0,36% wszystkich terenów otwartych w gminie.

Przy fundamentowaniu budynków uwzględnić trzeba głębokość przemarzania gruntów, która wg wartości normowych dla tego terenu wynosi 1,0 m.

Dla budynków o wysokości do 12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu, jakie dopuszczone są dla większości terenów w Studium i w projekcie planu, szczegółowe badania geotechniczne nie są wymagane – można je fundamentować przez analogię do budynków istniejących. W projekcie planu wskazano informacyjnie obszary utrudnionych warunków posadowienia.

Gleby

Skałę macierzystą gleb gminy stanowią utwory lodowcowe zlodowacenia środkowopolskiego oraz utwory współczesne. Zaliczamy do nich piaski wodnolodowcowe, gliny zwałowe, mady, torfy i mursze. Ponad 85% powierzchni gminy zajmują obecnie piaski gliniaste oraz luźne. Sporadycznie występują gliny, pyły oraz torfy, głównie w dolinach rzek. Na terenie gminy dominują gleby słabe, piaszczyste, ubogie w składniki pokarmowe, o dużej przepuszczalności i przewiewności, z tendencją do przesuszania. Przeważają gleby klasy VI oraz klasy V. Sporadycznie występują gleby klasy IV a i b (w środkowej oraz północnej części gminy) oraz klasy III (w rejonie wsi Wola Rasztowska, Rasztów i Klembów). Łącznie gleby klasy III oraz IV zajmują zaledwie niecałe 9% ogólnej powierzchni użytków rolnych. Na terenie gminy nie występują gleby I i II klasy bonitacyjnej. W zależności od przydatności i kierunku użytkowania rolniczego gleby można sklasyfikować wg kompleksów. Na terenie gminy dominują gleby kompleksu żytniego słabego i bardzo słabego. Natomiast kompleks pszeny dobry (0,20% powierzchni całej gminy) występuje jedynie w Roszczepie i Kraszewie Starym.

W obszarze planu występują gleby klas bonitacyjnych IVb, V i VI. Miejscowo, w centrum obszaru, znaleźć można grunty klasy III.

Wykazują one przeważnie, na skutek zanieczyszczeń komunikacyjnych, odczyn kwaśny. Przekształcenia gleby związane są głównie z użytkowaniem terenu. W strefie powierzchniowej terenu objętego planem zdecydowanie dominują grunty antropogeniczne (zmienione działalnością człowieka).

W części obszaru opracowania występują grunty zabudowane i zurbanizowane. Można tu zaobserwować zmianę stosunków wodnych gleb i ich przesuszenie związane z procesami urbanizacyjnymi.

Na omawianym obszarze występują grunty leśne objęte ochroną w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów nie występują rolnych i leśnych, występują również pojedyncze niewielkie wydzielania gruntów rolnych klasy III.

W centralnej części obszaru występują kompleksy żytne bardzo dobre (pszenno-żytnie) otoczone przez kompleksy żytne i słabe. Kompleksy żytne słabe i bardzo słabe występują także w północnej części obszaru i miejscowo w innych jego częściach. Wzdłuż rzek Rządzy i Cienkiej znaleźć można użytki zielone słabe, średnie i bardzo słabe. Duże obszary zajmują grunty nie użytkowane rolniczo – lasy. W obszarze występują gleby organiczne – gleby murszowo-mineralne i murszowate, związane z występowaniem użytków zielonych wzdłuż rzek. Gleby takie stanowią obszar o utrudnionych warunkach posadowania.

Wody podziemne

Zgodnie z podziałem regionalnym zwykłych wód podziemnych Polski (B. Paczyński) obszar gminy Klembów znajduje się w obrębie regionu mazowieckiego, w podregionie środkowo – mazowieckim (centralnym), w rejonie międzyrzecza Wisły i Narwi. Stopień złożoności układu hydrostrukturalnego charakteryzuje się występowaniem wielopiętrowego porowego systemu kenozoicznego i niżej położonego mezozoicznego systemu szczelinowego. Na terenie gminy występują dwa użytkowe piętra wodonośne: piętro trzeciorzędowe – z dwoma poziomami wodonośnymi: poziomem miocenijskim i poziomem oligocenijskim oraz piętro czwartorzędowe – z trzema poziomami wodonośnymi. Na obszarze gminy znaczenie użytkowe ma czwartorzędowe piętro wodonośne.

Pierwszy poziom występuje w utworach piaszczystych i piaszczysto – pylastych na głębokości 0,0 - 5,0 m. Na terenie gminy przeważają tereny z płytko występującym pierwszym zwierciadłem wód, przeważnie na głębokości 0,5 - 1,5 m ppt. Głębokość do swobodnego zwierciadła wody gruntowej uwarunkowana jest ukształtowaniem powierzchni terenu. Najpłycej (często bezpośrednio na powierzchni) woda gruntowa występuje w obrębie dolin rzek Rządzy i Cienkiej w południowej części gminy, najgłębiej - na obszarach zajętych przez wydmy. Jest to poziom o zwierciadle swobodnym, zasilany bezpośrednio z opadów atmosferycznych, a okresowo, przy wylewach rzek, także przez wody powierzchniowe. Zwierciadło tego poziomu wykazuje generalnie wychylenie w kierunku północno – zachodnim, w kierunku dolin Wisły i Bugu. Na taki układ składa się 43 drenujący charakter Wisły i Bugu, co daje lokalne spadki pierwszego zwierciadła wód podziemnych w kierunku dolin rzecznych.

Drugi poziom wodonośny charakteryzuje się występowaniem zwierciadła wody na głębokości kilkunastu metrów. Poziom ten osiąga średnio 20 – 30 metrów miąższości, przy czym maksymalne miąższości osadów piaszczystych dochodzą do 40-50 m. Omawiany poziom jest powszechnie wykorzystywany i ma największe znaczenie użytkowe. Wody podziemne występują przeważnie pod naporem – lokalnie ich spływ odbywa się w kierunku dolin Wisły i Bugu.

Trzeci poziom wodonośny występuje na głębokości około 40 – 650 metrów i jest przykryty dobrze rozwiniętymi warstwami glin zwałowych i osadów wodnolodowcowych. Utwory piaszczyste tworzą jeden dobrze rozwinięty poziom wodonośny o miąższości około 60 m.

Podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę gospodarstw domowych na terenie gminy Klembów stanowią wodociągi zbiorowe, studnie głębinowe wiercone i studnie kopane. Źródłem wody pitnej dla ludności są wyłącznie ujęcia wód podziemnych.

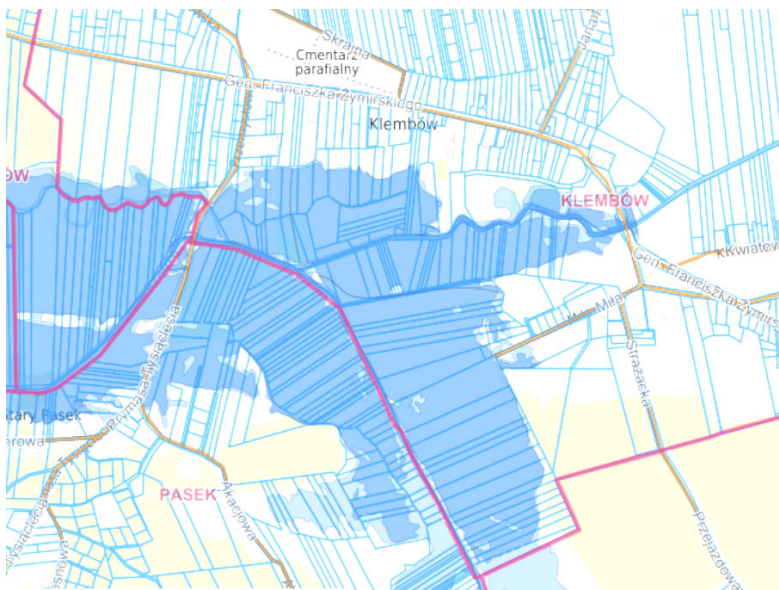
Gmina Klembów leży w obrębie dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP). Część zachodnia i środkowa gminy leży w obrębie udokumentowane czwartorzędowego GZWP nr 222 - Dolina Środkowej Wisły. Został on ukształtowany w osadach doliny Wisły. Część zbiornika położona na terenie

gminy Klembów ustanowiona została jako Obszar Wysokiej Ochrony Wód (OWO). Gmina leży także w obrębie trzeciorzędowego GZWP nr 215A - Subniecka Warszawska, będącego zbiornikiem o charakterze porowym (GZWP nieudokumentowany).

Obszar planu w większości wg Opracowania ekofizjograficznego dla Studium to obszar niskiego zagrożenia wód podziemnych, jedynie pas terenów położony wzdłuż drogi powiatowej – ul. Gen. Fr. Żymirskiego – to obszar średniego zagrożenia.

Wody powierzchniowe

Teren gminy Klembów znajduje się w obrębie Zlewni Narwi, która jest zlewnią II rzędu. Sieć hydrograficzna gminy jest dobrze rozwinięta. Tworzą ją rzeki Rządza i Cienka wraz z licznymi dopływami (m.in. Dopływ z Raszowa, Dopływ z Woli Raszowskiej, Dopływ spod Międzylesia, Dopływ spod Wólki Dąbrowickiej, Dopływ spod Tłuszcza). W południowej i zachodniej części gminy funkcjonuje gęsta sieć rowów melioracyjnych, głównie wokół rzeki Rządzy i Cienkiej, a także w okolicach wsi Wola Raszowska, Roszczep, Tuł oraz Karolew. Cieki wodne mają małe przepływy, poziom wody ulega w nich często silnemu obniżeniu, a niektóre odcinki rzek wysychają w okresach suszy. Z tego względu własne zasoby wodne gminy nie są duże. Wody powierzchniowe nie są wykorzystywane do celów gospodarczych i nie mają też dużego znaczenia rekreacyjnego.



Rzeka Rządza płynie w południowo-zachodniej części obszaru planu, w części stanowi jego granicę.

Od strony wschodniej do Rządzy wpływa rzeka Cienka. Dla tej rzeki nie są określone obszary zagrożenia powodziowego.

Obszary wzdłuż rzeki są zmeliorowane przez sieć rowów.

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby studium 2017: „Na stan czystości rzeki mają wpływ głównie ścieki bytowo – gospodarcze oraz stosowanie nawozów do nawożenia pól i łąk. Rozwój sieci wodociągowej bez równoczesnego rozwoju sieci kanalizacyjnej wpływa na zwiększanie się poboru wód oraz zwiększenie ilości wytwarzanych ścieków. Do najważniejszych źródeł zanieczyszczenia wód powierzchniowych na terenie gminy Klembów należą:

- spływy obszarowe z terenów rolnych,
- źle składowane i zabezpieczone przyzmy obornika oraz zbiorniki na gnojowicę położone w pobliżu cieków wodnych,
- niesprawnie działający system urządzeń melioracyjnych,
- przesięki z nieuszczelnionych szamb z gospodarstw położonych przy rzekach,
- ścieki komunalne powodujące wzrost stężenia azotu azotynowego, fosforanów i fosforu ogólnego, a także pogorszenie stanu sanitarnego wód”.

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego południowe fragmenty obszaru planu znajdują się w obszarze zagrożenia powodziowego.

Szata roślinna

Występująca na analizowanym terenie forma roślinności ma ścisły związek ze sposobem użytkowania terenu. Wizja przeprowadzona w maju 2020 r. dowodzi przekształcenia naturalnych siedlisk.

Wzdłuż dróg powiatowych i gminnych usytuowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa (w dużej mierze zmieniająca się funkcję na mieszkaniową). W centralnej części obszaru, w rejonie skrzyżowania ul. Gen. Fr. Żymirskiego i ul. Jana Pawła II znajduje się skupisko zabudowy usługowej (m.in. sklepy, Urząd Gminy, szkoła podstawowa, kościół, apteka) oraz cmentarz, tereny składów i stacji paliw oraz obiekty infrastruktury technicznej (stacja uzdatniania wody, oczyszczalnia ścieków). Ważnym elementem wpływającym na zagospodarowanie terenu jest położony w centrum miejscowości cmentarz.

Poza tą zabudową znajdują się przede wszystkim grunty rolne użytkowane rolniczo. Wzdłuż południowo-wschodniej granicy obszaru położone są łąki i pastwiska wzdłuż rzeki Rządzy a w stronę wschodnią wzdłuż rzeki Cienkiej. We wschodniej i północno-zachodniej części Klembowa znajdują się duże obszary leśne.

Stan i zróżnicowanie pokrycia roślinnością obszaru opracowania wynika z różnego stopnia przekształcenia antropogenicznego. Typy zbiorowisk flory są potwierdzone przez występujące gatunki roślin na terenie opracowania. W większości, poza wskazanymi powyżej, są to gatunki pospolite dla terenów Polski, bądź niżu polskiego, mało wartościowe przyrodniczo.

Na opracowywanym terenie jest kilka okazałych drzew, jednak nie występują drzewa o parametrach pomnikowych ani szczególnie cenne ze względów gatunkowych i/lub krajobrazowych. Uznaje się, że ich ochrona przez przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody jest wystarczająca.

Poniżej przedstawiono charakterystykę stwierdzonych zbiorowisk roślinnych.

Zbiorowiska roślinne ogródków przydomowych.

Na terenie ogrodów przydomowych występują gatunki ozdobne oraz użytkowe. Zbiorowiska takie charakteryzują się dużym udziałem roślin o charakterze dekoracyjny. Zauważyć można przede wszystkim drzewa i krzewy iglaste (żywniki zachodnie (*Thuja occidentalis*), świerki kłujące (*Picea pungens*) i pospolite (*Picea abies*), modrzewie europejskie (*Larix europaea*), cisy pospolite (*Taxus baccata*), Sosna zwyczajna (*Pinus silvestris*), jałowce (*Juniperus sp.*)). Występują tu także brzozy brodawkowate (*Betula pendula*), robinie akacjowe (*Robinia pseudoacacia*), klony zwyczajne (*Acer platanoides*) i jesionolistne (*Acer negundo*), jesiony (*Fraxinus sp.*), wierzby (*Salix sp.*), leszczyna pospolita (*Corylus avellana*), kasztanowiec pospolity (*Aesculus hippocastanum*). Spośród drzew owocowych zauważono jabłonie (*Malus sp.*), grusze (*Pyrus sp.*). Z pnączy zwyszczególniono winobluszcz pięciolistkowy (*Parthenocissus quinquefolia*).

W prezentowanych zbiorowiskach mało jest nawierzchni utwardzonych. Część terenu na zapleczach działek zabudowy wielorodzinnej zajmują zabudowania gospodarczo-garażowe

Zbiorowiska charakteryzują się niskimi walorami przyrodniczymi, jednak walory krajobrazowe uznać można za średnie.



Roślinność ozdobna przy zabudowie mieszkalnej

Zbiorowiska roślinne towarzyszące zabudowie usługowej.

W miejscowości znaleźć można obiekty usługowe różnego typu, rodzaj nasadzeń uzależniony jest od profilu usług.

Tam gdzie roślinność służy wzbogaceniu funkcji podstawowej, np. przy sali bankietowej, przeważnie działka jest od frontu utwardzona, tył działki zajmuje trawnik a obrzeża drzewa i krzewy ozdobne. Wartość przyrodnicza oraz krajobrazowa takich zbiorowisk jest niska.



Roślinność przy sali bankietowej.

Znaleźć można tu przede wszystkim rzęwa i krzewy iglaste (żywotniki zachodnie (*Thuja occidentalis*), świerki kłujące (*Picea pungens*) i pospolite (*Picea abies*), cisy pospolite (*Taxus baccata*),

Przy obiektach typu market, stacja paliw czy skład budowlany działki są utwardzone, ewentualnie częściowo pokryte trawą, występują pojedyncze drzewa. W centrum miejscowości usługi wbudowane są często w budynki mieszkalne, od frontu działki pozbawione są roślinności.



Stacja paliw



Skład budowlany



Market



Urząd Gminy

Na terenie miejscowości znajdują się także obiekty sportu i rekreacji:



Boisko trawiaste



Plac zabaw dla dzieci

Zbiorowiska roślinne towarzyszące budynkom infrastruktury technicznej.



Stacja uzdatniania wody

Działka jest utwardzona pokryta trawą, pozbawiona drzew i krzewów.

Tereny leśne



Na obszarze występują grunty leśne.

Są to na obrzeżach obszaru duże, w części centralnej niewielkie wydzielania ale cenne jako ostoja zwierzyny, szczególnie ptaków. Powinny zostać zachowane i wkomponowane w przyszłe zagospodarowanie

Położenie gruntów leśnych.

Zbiorowiska ruderalne – na obszarach nie użytkowanych rolniczo występują głównie samosiejki, m.in. brzozy brodawkowate (*Betula pendula*), robinie akacjowe (*Robinia pseudoacacia*), orzechy włoskie (*Juglans nigra*), klony jesionolistne (*Acer negundo*), olsza czarna (*Alnus nigra*), wierzba (*Salix sp.*). Drzewa rosną przy granicach działek i wzdłuż przecinających je rowów melioracyjnych. Zbiorowiska charakteryzują się niskimi walorami przyrodniczymi, jednak walory krajobrazowe można uznać za średnie. Okazałe drzewa powinny zostać zachowane i wkomponowane w przyszłe zagospodarowanie.

Rzeka Rządza



Widok na Rządzę od strony ul. Przemysłowej (wg <https://www.google.pl/maps>).

Łąki i pastwiska tworzące półnaturalne zbiorowiska otwarte, są miejscem występowania rzadkich i chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz istotnym składnikiem krajobrazu kulturowego. Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby studium 2017 we wschodniej części doliny Rządzy znaleźć można objęty ochroną całkowitą kosaciec syberyjski (*Iris sibirica*).

Na długości miejscowości Klembów rzeka przepływa wśród łąk i pastwisk, otaczająca ją roślinność jest dość uboga, brak większych zadrzewień i zakrzewień.

Zbiorowiska te charakteryzują się średnimi walorami zarówno przyrodniczymi jak i krajobrazowymi.

Drogi

W obrębie terenów zabudowanych drogi pozbawione są w większości roślinności. Poza nimi znaleźć można m.in. dęby szypułkowe (*Quercus robur*), brzozy (*Betula pendula*), topole włoskie (*Populus italica*), topole (*Populus sp.*) i klony jesionolistne (*Acer negundo*).



Roślinność wzdłuż drogi powiatowej
– ul. Gen. Fr. Żymirskiego - poza terenem zabudowy



Roślinność wzdłuż drogi powiatowej
– ul. Jana Pawła II – w terenie zabudowy

Świat zwierząt

Urbanizacja wraz z istniejącymi w obszarze trasami komunikacyjnymi doprowadziła do znacznego ograniczenia na tym terenie występowania ssaków, szczególnie średnich i dużych. Na obszarze występują zwierzęta mniejsze tj. stawonogi oraz ptaki. Nie stwierdzono występowania zwierząt większych (nie można wykluczyć ich wędrówek).

W obszarze można oczekiwać występowania gryzoni w postaci myszy polnej, poza nimi ssaków takich jak kuny czy wiewiórki oraz ptaków charakterystycznych dla terenów podmiejskich jak sroki, gawrony, wrony, szpaki, sójki oraz wróble i szpaki. Oprócz zwierząt domowych (psów, kotów) występują tu przede wszystkim zwierzęta wykorzystujące bliskość siedlisk ludzkich z korzyścią dla siebie, jak np. gołąb miejski. Występują tu również owady, pajęczaki i mięczaki, związane z ogrodami przydomowymi.

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby studium 2017 w południowej części obszaru, w dolinie rzeki Rządzy, znaleźć można ptaki chronione dyrektywą UE oraz bociana

białego. W części południowej, wzdłuż rzeki Rządzy, występują tereny łąk i pastwisk. Znaleźć można zwierzęta związane z rzeką. Łęgi jesionowe, podobnie jak i inne lasy łęgowe, są biotopami chętnie wykorzystywanymi przez dzięcioły. Lasy olszowe, a zwłaszcza ich obrzeża, zasiedla dzięcioł zielonosiwy *Picus canus*. W dojrzałych lasach liściastych, także w łęgach z jesionem, żyje dzięcioł średni (*Dendrocopos medius*). Z łęgami i olsami jest silnie związany dzięcioł biało-grzbiety (*Dendrocopos leucotos*), który ze wszystkich typów lasów, preferuje drzewostany olszowe i jesionowe. Muszą jednak występować w nich martwe, stojące drzewa, gdyż gatunek ten dziuple wykuwa niemal wyłącznie w martwych drzewach liściastych (czasem martwym konarze żywego drzewa), zwykle bardzo wysoko.

6.2. Walory przyrodnicze

Obszar jest zabudowany w niewielkim stopniu, wzdłuż istniejących dróg. Znajduje się tu mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa oraz zabudowania gospodarcze, zabudowa usługowa, tereny składów oraz tereny infrastruktury technicznej. Obszary zabudowane nie posiadają walorów przyrodniczych.

Południowo zachodnią granicę obszaru stanowi rzeka Rządza Raszowska, od strony wschodniej jej dopływem jest rzeka Cienka. W obszarze jako teren: ciągów ekologicznych, obiektów wodnych oraz terenów z cenną roślinnością zakwalifikować można tereny położone wzdłuż rzek – łąki i pastwiska oraz tereny lasów. Tereny te powinny zachować funkcję przyrodniczą.

Uwzględniając stan i zasoby przyrodnicze w granicach opracowania, jak również położenie obszaru w gminie oraz względem tras komunikacyjnych należy stwierdzić, że poza terenami wzdłuż rzeki Rządzy i Cienkiej oraz terenami lasów brak jest uzasadnienia do pełnienia funkcji przyrodniczej. Oprócz terenów leśnych brak jest większych skupisk roślinności i zadrzewień, które posiadałyby walory krajobrazowo-przyrodnicze. Występujące gatunki są mało wartościowe przyrodniczo.

Rzadkie gatunki i zbiorowiska roślinne występują punktowo, w południowej i północnej części obszaru. Tereny te są wyłączone spod zabudowy.

6.3. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu

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 **zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów**, zatwierdzonej Uchwałą Nr XXXVI/131/98 z dnia 30 kwietnia 1998 roku.

Intencją uchwały o przystąpieniu do opracowywania planu miejscowego było 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 przypadku braku uchwalenia projektowanego planu miejscowego zagospodarowanie obszaru nie ulegnie zmianie.

7. Problemy dotyczące hałasu, promieniowania elektromagnetycznego, poważnych awarii.

Hałas

Najważniejsze źródła hałasu to:

- hałas drogowy,
- hałas kolejowy,
- działalność produkcyjna.

Hałas drogowy i kolejowy

Ze względu na projektowane przeznaczenie obszaru nie przewiduje się znaczącego zwiększenia uciążliwości hałasu drogowego. Linie kolejowe położone są w północnym krańcu obszaru oraz na południe od niego. Hałas kolejowy oddziaływać może na tereny położone w północnej części obszaru opracowania, zabudowa mieszkaniowa została oddzielona od terenów mieszkaniowych terenami produkcyjno-usługowymi.

Działalność produkcyjna

Zagrożenia mogą występować z powodu dopuszczenia działalności produkcyjnej. Można spodziewać się podwyższonego poziomu hałasu i obniżonej jakości powietrza, w tym wywołanych zwiększonym ruchem samochodowym. Uciążliwości te należy uznać za nieuniknione i znikome w ujęciu regionalnym. W ujęciu lokalnym należy przestrzegać dopuszczalnych prawnie poziomów hałasu oraz stosować rozwiązania ograniczające uciążliwość do działki na której funkcjonuje zabudowa produkcyjna.

Promieniowanie elektromagnetyczne

Promieniowanie elektromagnetyczne powstaje ze źródeł naturalnych oraz źródeł o charakterze antropogenicznym. Zgodnie z *Monitoringiem pól elektromagnetycznych* prowadzonym przez WIOŚ w Warszawie na terenie województwa mazowieckiego istniejące poziomy pól elektromagnetycznych są mniejsze od poziomów dopuszczalnych.

Przez obszar w kierunku północ-południe przebiega linia elektroenergetyczna 110 kV. W jej pasie technologicznym należy przestrzegać ustaleń przepisów odrębnych.

Zagrożenia powodowane gwałtownym zdarzeniem (niebędącym klęską żywiołową) – poważną awarią mogą wywołać znaczne zniszczenia w środowisku (lub pogorszenie jego stanu), stwarzając niebezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi. Zgodnie z Ustawą Prawo Ochrony środowiska - w zależności od rodzaju, kategorii i ilości substancji niebezpiecznej znajdującej się w zakładzie stwarzającym zagrożenie wystąpienia poważnej "awarii przemysłowej" uznaje się za zakład o zwiększonym ryzyku lub zakład o dużym ryzyku.

Potencjalne zagrożenia środowiska (sytuacje awaryjne lub katastrofy) stwarzają głównie:

- urządzenia techniczne (instalacje) w zakładach magazynujących lub stosujących w procesie produkcji toksyczne środki przemysłowe (amoniak, chlor, produkty ropopochodne, inne chemiczne),
- transport materiałów i substancji niebezpiecznych (toksycznych, łatwopalnych, wybuchowych) głównie na drogach krajowych, wojewódzkich oraz szlakach kolejowych linia kolejowa (wypadki i kolizje kolejowe, katastrofy, wyciek nieznanymi substancjami), powodując m. in. zagrożenie zanieczyszczenia gleb oraz pożarowe na terenach leśnych,
- zagrożenia naturalne (lokalne podtopienia, pożary, wichury, susze, gradobicie).

Zagrożenia mogą pojawić się także w przypadku lokalizacji niektórych usług, a także handlu substancjami i preparatami chemicznymi. W miejscowości Emilianów znajduje się zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Brak jest zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Projekt MPZP zawiera ograniczenia w lokowaniu zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Zagrożenie może stwarzać także uszkodzenie przecinających środek obszaru w kierunku wschód – zachód obszaru rurociągów produktów naftowych DN800 i DN600. Strefy bezpieczeństwa wzdłuż rurociągów są wyłączone z obszaru opracowania.

8. Stan środowiska i oddziaływanie na nie na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Na terenie 5P/U dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym gromadzenie i selekcję odpadów. Poza tym w obszarze planu dopuszcza się tylko lokalizację przedsięwzięć mogących wg Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839)

potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Obszar położony jest u zbiegu dróg powiatowych – ul. Gen. Fr. Żymirskiego i ul. Jana Pawła II, na północ od rzeki Rządzy. Ważnym elementem jest położony w centrum miejscowości cmentarz. Zabudowa zlokalizowana jest wzdłuż ponadlokalnych i gminnych dróg. Znajdują się tu zabudowania mieszkaniowe i gospodarcze, usługi (urząd Gminy, szkoła, kościół, sklepy, składy) oraz obiekty infrastruktury technicznej. Tereny rolne przekształcone są przez działalność rolniczą, miejscami znaleźć można tu zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne.

Nie przewiduje się, aby intensyfikacja sposobu zagospodarowania planowana w ustaleniach projektu planu wpłynęła na ogólny stan środowiska. Oddziaływania będą się ograniczać przede wszystkim do ubytku powierzchni biologicznie czynnej.

Istniejący stan środowiska przedstawiono w pkt. 6.1.

Projektowane przeznaczenie terenów powoduje, że funkcja przyrodnicza jest dla większości terenów funkcją uzupełniającą w stosunku do innych funkcji.

Uwzględniając scharakteryzowane w rozdz. 6 poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego dokonano następujących ocen oddziaływań. W dalszej części oceniono szczegółowo oddziaływanie na nie projektu planu.

Oddziaływanie na różnorodność biologiczną

Wpływ ustaleń planu na różnorodność biologiczną będzie bardzo ograniczony zarówno ze względu na istniejące zagospodarowanie obszaru jak i jego aktualny stan planistyczny.

W stanie istniejącym ta różnorodność jest, z wyłączeniem terenów lasów oraz łąk i pastwisk wzdłuż rzeki, znacznie ograniczona.

Potencjalne ograniczenie różnorodności biologicznej będzie związane z każdą nową inwestycją, która będzie pociągała za sobą ingerencję w rzeźbę terenu, w istniejącą roślinność, ponieważ będzie to prowadziło do ograniczenia powierzchni biologicznie czynnych.

Do większych skupisk roślinności i zadrzewień, które posiadałyby walory krajobrazowo-przyrodnicze zaliczyć należy duże wydzielania leśne oraz tereny łąk i pastwisk położone wzdłuż rzeki Rządzy i rzeki Cienkiej. Poza tymi terenami występujące gatunki są mało wartościowe przyrodniczo.

Rzadkie gatunki i zbiorowiska roślinne oraz siedliska ptaków występują w południowych i północnych krańcach obszaru. Tereny te są wyłączone spod zabudowy.

Oddziaływanie na różnorodność biologiczną analizowanych terenów w szerszej perspektywie czasowej będzie minimalizowane poprzez ustalenie zapisów utrzymania minimalnych powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działek budowlanych na poziomie od 30% do 50%.

Działki budowlane zostaną zagospodarowane przede wszystkim zielenią ozdobną.

Oddziaływanie na ludzi

Negatywne oddziaływania na ludzi w związku z projektem planu może wiązać się ze zwiększonymi uciążliwościami, takimi jak zanieczyszczenia czy hałas. Najważniejszym źródłem hałasu jest hałas drogowy.

Przez obszar przebiegają dwie drogi powiatowe. W ich rejonie można spodziewać się podwyższonego poziomu hałasu i obniżonej jakości powietrza. Uciążliwości te należy uznać za nieuniknione i znikome w ujęciu regionalnym.

Projekt zabezpieczać będzie ludzi przed negatywnymi skutkami w odniesieniu do potencjalnych przedsięwzięć (usługi wbudowane i wolnostojące) w ten sposób, że ich oddziaływanie musi się zamykać w granicach działki.

W projekcie planu ustala się także kwalifikację dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oraz terenu usług publicznych (szkoła) w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu.

Należy stwierdzić, że zagrożenia dotyczące oddziaływania na ludzi związane z wprowadzeniem zapisów zawartych w Projekcie nie są duże, a ich występowanie wynika z egzystencji człowieka w środowisku i w związku z tym są one nieuniknione.

Oddziaływanie na rośliny i zwierzęta

Prawie 20% obszaru planu to tereny lasów, tereny te zostały w projekcie planu zachowane, podobnie jak tereny łąk i pastwisk związanych z rzekami Rządzą i Cienką.

Na opracowywanym terenie, w miejscach objętych urbanizacją, nie występują drzewa o parametrach pomnikowych ani szczególnie cenne ze względów gatunkowych i/lub krajobrazowych. W tych terenach rozwój urbanizacyjny będzie powodował zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. W związku z budową nowych obiektów dojdzie do ograniczenia ilościowego i jakościowego roślin użytkowych na rzecz roślin ozdobnych. Będzie się zwiększała także powierzchnia pielęgnowanych trawników i zieleńców. Ograniczenia powierzchni terenów zieleni regulowane będą poprzez określenie w planie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych na działkach budowlanych. Potencjalne zagrożenia związane są z obniżaniem się zwierciadła wód gruntowych, co może prowadzić do podsychania roślinności. Zagrożenie to niwelowane jest przez zapisy nakazujące retencję wód opadowych w Obszarze.

Rzadkie gatunki i zbiorowiska roślinne oraz siedliska ptaków występują w południowych i północnych krańcach obszaru. Tereny te są wyłączone spod zabudowy.

Zagrożenia dotyczące zwierząt są zbieżne z zagrożeniami dotyczącymi roślin.

Oddziaływanie na powietrze

Wraz z rozwojem urbanizacyjnym Obszaru zwiększa się ilość produkowanych zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego i hałasu. W odniesieniu do jakości powietrza ustalono ograniczenia źródeł niskiej emisji poprzez rozbudowę systemu zaopatrzenia w gaz oraz upowszechnianie ekologicznych (odnawialnych) źródeł ciepła.

Oddziaływanie na wodę

W projekcie planu znalazły się zapisy o rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i produkcyjnej. Każde nowe przedsięwzięcie może negatywnie oddziaływać na środowisko wodne, gdy nie przestrzega się przepisów ochrony środowiska oraz zasad sztuki budowlanej. Zagrożenie dla wód będzie największe w przypadku realizacji funkcji, na których mogą wystąpić substancje szczególnie niebezpieczne dla środowiska wodnego.

Realne zagrożenia dotyczące wód podziemnych będą związane z fazą budowy nowych obiektów. W trakcie budowy, podczas realizacji wykopów może dojść do odsłonięcia przypowierzchniowej warstwy wodonośnej i jej zanieczyszczenia. Zagrożenie to zaniknie na etapie eksploatacji.

W projekcie znajdują się zapisy korzystne dla ochrony wód. Do najważniejszych należą te mówiące o konieczności docelowego podłączenia nowopowstających obiektów do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, co z pewnością wpłynie korzystnie zarówno na zasoby jak i jakość wód podziemnych. Pozytywne efekty przyniosą także zapisy mówiące o konieczności zagospodarowania wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej na terenach własnych działek, co przyczyni się do odbudowy zasobów wód podziemnych.

Uwzględniając występowanie tu gruntów przepuszczalnych wszelkie działania powinny zmierzać do wyeliminowania przedostawania się zanieczyszczeń do wód gruntowych.

Oddziaływanie na krajobraz

Zmiana przeznaczenia funkcji dla terenu zawsze będzie związana z przekształceniem krajobrazu. Projekt planu zawiera korzystne zapisy wprowadzające nakaz stworzenia warunków do przechwycenia i czasowego przechowywania nadmiaru wód opadowych w celu niedopuszczenia do ich spływu na działki sąsiednie, w tym drogi publiczne; do czasu objęcia terenu kanalizacją deszczową.

Wprowadza się również zapisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:
 - dla budynków mieszkalnych: 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe),
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej MNU:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: dla terenów 8MNU i 10 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,
- o dla terenów usług publicznych UP:
 - dla budynków usługowych 12 m (3 kondygnacje nadziemne),
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 8 m,
- o dla terenów usług handlu UH:
 - dla budynków usługowych 8 m (2 kondygnacje nadziemne),
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 8 m,
- o dla terenu usług kultury religijnej UKR:
 - dla budynków usługowych zgodnie ze stanem istniejącym, tzn. 20 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 8 m,
- o dla terenów obiektów produkcji, magazynów i składów lub zabudowy usługowej P/U:
 - dla budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych: 13 m (3 kondygnacje nadziemne),
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 8 m,
- o dla terenu cmentarza ZC:
 - dla budynku kaplicy cmentarnej 12 m,
 - dla budynków pozostałych 9,5 m,
- o dla terenów ujęcia wody ITW oraz oczyszczalni ścieków ITK:
 - dla budynków usługowych 8 m (2 kondygnacje nadziemne),
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 8 m.

Pozytywnie będą oddziaływały zapisy dotyczące kolorystyki elewacji oraz kolorystyki kształtu dachów.

Oddziaływanie na klimat

Na stan i funkcjonowanie jakości powietrza atmosferycznego na analizowanym terenie największy wpływ mają zanieczyszczenia powietrza pochodzące spoza obszaru. W miarę powstawania nowej zabudowy modyfikuje się klimat lokalny powodując podwyższenie temperatury na obszarach zabudowy zwartej przy jednoczesnym obniżeniu wilgotności powietrza. Taka modyfikacja najbardziej odczuwalna jest poprzez zmniejszenie siły wiatrów, a przez to wymianę powietrza i wzrost jego zanieczyszczenia.

Zanieczyszczenie powietrza wpływa z kolei na natężenie promieniowania słonecznego, przezroczystość atmosfery, a przez to bezpośrednio na temperaturę i jego wilgotność.

Należy zaznaczyć, że zmiany te są nieuniknione przy tego typu przekształcaniach urbanistycznych. Dopuszczona powierzchnia zabudowy oraz ustalona powierzchnia biologicznie czynna powoduje, że zmiany te są niewielkie z uwagi na planowaną ograniczoną wielkość inwestycji. W związku z tym realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie istotnie na klimat. Zmiany przewidziane w projekcie planu w stosunku do stanu istniejącego (w tym do obecnego stanu planistycznego) są niewielkie.

Przewiduje się niewielkie pogorszenie jakości powietrza atmosferycznego za sprawą wzrostu ilości ogrzewanej kubatury budynków, prawdopodobnie zniwelowaną w dalszej perspektywie przez rozwój ekologicznych technik grzewczych. Przedmiotowe tereny będą podlegać globalnym i regionalnym przeobrażeniom klimatycznym w tym m. in. także obserwowanemu efektowi cieplarnianemu.

Oddziaływanie na zasoby naturalne

W Obszarze opracowania aktualnie nie wydobywa się, a także brak jest udokumentowanych naturalnych zasobów (z wyjątkiem wód podziemnych) wskutek czego zapisy projektu planu nie będą oddziaływały na te zasoby. Projekt planu wprowadza korzystne zapisy odnośnie zasobów wód podziemnych wskazując na konieczność docelowego zaopatrzenia z wodę w sieci wodociągowej.

Oddziaływanie na glebę

Problemy dotyczące powierzchni ziemi i gleb wiążą się z realizacją nowych inwestycji. W przedmiotowym projekcie przewiduje się tereny mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne, w związku z tym należy liczyć się niewielkimi i krótkotrwałymi zmianami w układzie rzeźby, w związku z niwelacją terenu pod przyszłą uzupełniającą zabudowę i towarzyszącą jej infrastrukturę. Zagrożenia te będą występowały na etapie budowy, na etapie eksploatacji nie przewiduje się zagrożeń, wyłączając sytuacje awaryjne.

W odniesieniu do gleb – nieznacznie zmieni się ich skład fizyczny i chemiczny. Przyjmuje się, że zmiana użytkowania terenu może pociągnąć za sobą zmiany w dominującym procesie glebotwórczym. Na analizowanym terenie ma miejsce zapewne lokalne wzbogacanie gleb przez metale ciężkie i substancje ropopochodne szczególnie wzdłuż dróg. Są to procesy charakterystyczne dla gleb miejskich - tzw. urbanoziemów.

Oddziaływanie na zabytki

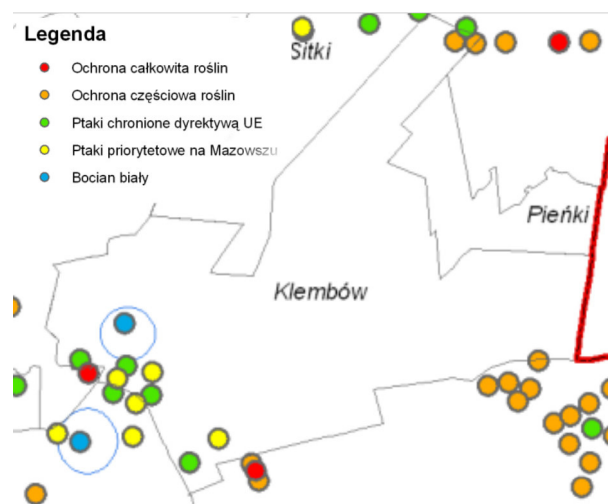
W obszarze znajdują się dwa obiekty wpisane do rejestru zabytków – (ujęte także w Gminnej Ewidencji Zabytków): kościół parafialny p.w. św. Klemensa (ul. Żymirskiego 39) wraz z najbliższym otoczeniem w promieniu 50 m oraz cmentarz rzymsko-katolicki - najstarsza część (ul. Żymirskiego, dz. ew. nr 263). Poza tym występuje kilka stanowisk archeologicznych ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Dla obiektów tych obowiązują przepisy odrębne

Brak jest dóbr kultury współczesnej czy miejsc pamięci narodowej.

Oddziaływanie na dobra materialne

Wprowadzenie zapisów projektu planu poprzez zmianę przeznaczenia terenu przyczynić może się do wzrostu cen działek. Przede wszystkim jednak jest zaspokojeniem potrzeb właścicieli (mieszkańców) poszczególnych działek, wyrażonych we wnioskach do planu.

9. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody



Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby studium 2017 znaleźć można tu gatunki objęte ochroną całkowitą: pioropusznik strusi (*Matteucia struthiopteris*) i w dolinie Rządzy kosaciec syberyjski (*Iris sibirica*) oraz objęte ochroną częściową: barwinek pospolity (*Vinca minor*), kruszyna (*Frangula alnus*) i konwalia majowa (*Convallaria majalis*).

Fragment opracowania ekofizjograficznego do Studium.

Wskazane stanowiska chronionych roślin i ptaków znajdują się (poza gniazdem bociana białego) poza terenami objętymi zmianą przeznaczenia.

Wskazano granice projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Rządzy” oraz określono zasady jego ochrony.

Gmina Klembów leży w obrębie dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP). Część zachodnia i środkowa gminy leży w obrębie udokumentowanego czwartorzędowego GZWP nr 222 - Dolina Środkowej Wisły. Został on ukształtowany w osadach doliny Wisły. Część zbiornika położona na terenie gminy Klembów ustanowiona została jako Obszar Wysokiej Ochrony Wód (OWO). Gmina leży także w obrębie trzeciorzędowego GZWP nr 215A - Subniecka Warszawska, będącego zbiornikiem o charakterze porowym (GZWP nieudokumentowany).

Projektowane zagospodarowanie to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, tereny produkcji, magazynów i składów, tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji. Pozostała część obszaru przeznaczona jest pod tereny rolne, lasów i wód powierzchniowych. W dużej części pokrywa się ono z przeznaczeniem w planie obowiązującym.

Zmiany te w stosunku do istniejącego zagospodarowania oraz w stosunku do aktualnego stanu planistycznego uznać można za nieznaczne.

10. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu

W prognozie sprawdzono zgodność ustaleń planu z konwencjami i strategiami UE, które definiują obligatoryjne cele związane z ochroną środowiska oraz z krajowymi dokumentami strategicznymi, które formułują cele i zadania w perspektywie do roku 2020.

W projekcie planu uwzględniono zasady zrównoważonego rozwoju, zgodnie z którą rozwój społeczno-gospodarczy przebiega z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Dla spełnienia tych zasad należy równoważyć ochronę środowiska i racjonalną gospodarkę zasobami naturalnymi, wzrost gospodarczy oraz rozwój społeczny. Zasada zrównoważonego rozwoju została wprowadzona do szeregu dokumentów i przepisów krajowych jako efekt Konwencji w sprawie różnorodności biologicznej.

Ramowa Dyrektywa Wodna (Dyrektywa 2000/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2000 r. ustanawiająca ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej). Ramowa Dyrektywa Wodna zobowiązuje wszystkie państwa członkowskie do podjęcia działań na rzecz ochrony śródlądowych wód powierzchniowych, wód przejściowych, wód przybrzeżnych oraz wód podziemnych. Dyrektywa Wodna zobowiązuje do równoważenia interesów człowieka i przyrody. Dyrektywa zobowiązuje przede wszystkim do nie pogarszania stanu wód oraz do osiągnięcia i utrzymania dobrego stanu wód już zdegradowanych przez człowieka.

W odniesieniu do Ramowej Dyrektywy Wodnej zaleca się realizację potrzeb gospodarczych i społecznych, zintegrowanych z ochroną środowiska. Konieczne jest ograniczenie zużycia wody, a także przywrócenie wód zdegradowanych do stanu z jak najlepszą możliwą do uzyskania jakością wody i utrzymanie jej.

Zaleca się m.in.:

- zapewnienie ciągłości rzek poprzez udrożnienie obiektów stanowiących przeszkodę dla migracji fauny,
- racjonalizację zużycia wody i zapobieganie zanieczyszczeniom przemysłowym,
- realizację Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych,
- niezmniejszanie terenów zieleni,
- ochronę, zachowanie i przywracanie naturalnych siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory.

Wynikiem Dyrektywy są opracowane **plany gospodarowania wodami** (PGW), których ustalenia uwzględnia się w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategii rozwoju województwa oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. W północno-wschodniej części obszaru płynie rzeka Rządza. Poza nią w obszarze planu występują rowy odwadniające. Planowane inwestycje nie mają wpływu na pogorszenie stanu wód powierzchniowych (są od nich oddalone) ani podziemnych (w projekcie planu znajdują się zapisy chroniące wody podziemne oraz rowy odwadniające).

Dyrektywa Siedliskowa (Dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory). Dyrektywa wskazuje „ważne w skali europejskiej” gatunki roślin i zwierząt oraz typy siedlisk przyrodniczych:

- dla których państwa członkowskie zobowiązane są powołać obszary ich ochrony (obszary Natura 2000);
- które państwa członkowskie zobowiązane są chronić przez ścisłą ochronę gatunkową;
- które są przedmiotem zainteresowania Unii, podlegając gospodarczemu użytkowaniu, które jednak może wymagać kontroli.

Dyrektywa Ptasia (Dyrektywa 2009/147/WE z 30 listopada 2009 w sprawie ochrony dzikiego ptactwa).

Dyrektywa m.in. gatunków ptaków, które powinny być chronione, poprzez ochronę ich siedlisk.

Dyrektywa zobowiązuje do ochrony ptaków m.in. przez:

- stworzenie obszarów specjalnej ochrony ptaków, stanowiących część sieci Natura 2000;
- utrzymanie i zagospodarowanie siedlisk ptaków zgodnie z potrzebami ekologicznymi, zarówno w ramach specjalnych obszarów ochrony, jak i poza nimi;
- przywracanie zniszczonych tworzenie nowych biotopów ptaków.

Dyrektywy Siedliskowa i Ptasia stanowią podstawę europejskiego systemu ochrony przyrody Natura 2000.

Planowane inwestycje znajdują się poza granicami obszarów objętych ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, w tym granicami obszarów Natura 2000.

Rzadkie gatunki i zbiorowiska roślinne występują na terenach, które są wyłączone spod zabudowy.

11. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko.

Planowane inwestycje znajdują się poza granicami obszarów objętych ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, w tym granicami obszarów Natura 2000. Najbliżej położone specjalne obszary ochrony siedlisk Natura 2000 to:

- położony ok. 6 km na zachód od obszaru planu w powiecie Wołomińskim Obszar Białe Błota (PLH140038),
- położony ok. 13 km na południowy-zachód od obszaru planu w powiecie Wołomińskim Obszar Poligon Rembertów (PLH140034).

Realizacja zadania automatycznie nie tworzy możliwości wystąpienia znaczących negatywnych oddziaływań na siedliska i populacje zwierząt objętych ochroną (występujące pojedyncze siedliska oddalone są od terenów zabudowy).

Realizacja przedsięwzięcia nie wpłynie na utratę siedlisk Natura 2000 oraz integralność obszarów.

W obszarze występują dwa obiekty wpisane do rejestru zabytków i jednocześnie ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz stanowiska archeologiczne ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Brak jest dóbr kultury współczesnej czy miejsc pamięci narodowej.

Projektowane zagospodarowanie to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, tereny produkcji, magazynów i składów, tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji. Pozostała część obszaru przeznaczona jest pod tereny rolne, lasów i wód powierzchniowych. W dużej części pokrywa się ono z przeznaczeniem w planie obowiązującym.

Oddziaływania na środowisko projektu planu mogą mieć charakter bezpośredni (pierwotny) lub pośredni (wtórny).

Oddziaływania bezpośrednie obejmują zmiany w środowisku wywołane budową oraz eksploatacją obiektów. Za oddziaływanie bezpośrednie ustaleń projektu planu uznać można zniszczenie pokrywy glebowo-roślinnej na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie (zabudowa).

Oddziaływania pośrednie obejmują zmiany, które mogą wystąpić w środowisku w wyniku już zrealizowanej inwestycji lub dodatkowych przedsięwzięć z nią związanych. Za oddziaływanie pośrednie ustaleń projektu planu uznać można niewielki wzrost ilości wytwarzanych odpadów, wzrost ilości wytwarzanych ścieków bytowych oraz zwiększenie i przyspieszenie spływu powierzchniowego wód roztopowych i opadowych na skutek utwardzenia (uszczelnienia) powierzchni.

Ze względu na czas, w jakim będą występować, oddziaływania na środowisko dzielą się na: chwilowe, stałe, krótkoterminowe i długoterminowe.

Do oddziaływań chwilowych zalicza się emisję hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowo-gazowych na skutek prac budowlanych w fazie realizacji obiektów.

Oddziaływania krótkoterminowe mają miejsce w trakcie realizacji inwestycji. Nie prowadzą one do długofalowych skutków w krajobrazie i stanie środowiska. Do oddziaływań tych zaliczyć można zniszczenie pokrywy roślinnej w okresie realizacji inwestycji budowlanych oraz zmianę ukształtowania terenu na terenach zabudowy na etapie realizacji wykopów.

Do oddziaływań stałych zaliczyć należy ubytek powierzchni biologicznie czynnej zajętej pod zabudowę, uszczelnienie powierzchni oraz zmiany krajobrazu.

Do oddziaływań długoterminowych zaliczyć należy oddziaływania związane z eksploatacją i funkcjonowaniem zrealizowanych obiektów budowlanych.

Większość z oddziaływań długoterminowych pokrywa się z oddziaływaniami pośrednimi, obejmując: wzrost ilości wytwarzanych odpadów komunalnych, wzrost spływu powierzchniowego wód opadowych w obrębie uszczelnionych powierzchni, wzrost emisji gazów i innych substancji szkodliwych w wyniku rozwoju terenów zurbanizowanych.

Oddziaływania wtórne i skumulowane uznać należy za niezauważalne i/lub bez znaczenia.

12. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie i kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko

Ograniczanie negatywnych oddziaływań

Zapisy dotyczące ograniczeń negatywnych oddziaływań w przedłożonym projekcie planu to: wskazanie przeznaczenia terenów, ustalenia związane z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej.

Zapobieganie negatywnym oddziaływaniom

Zapisy dotyczące zapobiegania negatywnym oddziaływaniom w projekcie to ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko do przedsięwzięć z zakresu urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, za wyjątkiem terenu 5P/U, gdzie dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym gromadzenie i selekcję odpadów.

13. Rozwiązania alternatywne

W prognozie odstąpiono od omówienia rozwiązań alternatywnych z uwagi na korzystne i w pełni wystarczające rozwiązania podane w rozdz. 11. Ww. zapisy oraz inne nie związane bezpośrednio z tematyką ochrony środowiska były konsultowane ze specjalistami z zakresu ochrony środowiska na etapie tworzenia projektu planu.

14. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko dla dokumentów planistycznych wynika z przepisów dotyczących ochrony środowiska. Główny cel projektowanego dokumentu to przeznaczenie terenów pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług, tereny aktywności gospodarczej oraz pod tereny rolnicze.

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. Ważnym elementem wpływającym na zagospodarowanie terenu jest położony w centrum miejscowości cmentarz. Zabudowa zlokalizowana jest wzdłuż ponadlokalnych i gminnych dróg. Znajdują się tu zabudowania mieszkaniowe i gospodarcze, usługi (urząd Gminy, szkoła, kościół, sklepy, składy) oraz obiekty infrastruktury technicznej.

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby studium 2017 znaleźć można tu gatunki objęte ochroną całkowitą oraz objęte ochroną częściową. Poza nimi w granicach obszaru objętego projektem nie występują obszary i obiekty chronione w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. 2020 poz. 55 z późn. zm.). Na analizowanym obszarze nie występują drzewa - pomniki przyrody ani drzewa spełniające kryteria gabarytowe lub gatunkowe do objęcia ochroną.

Aktualnie w obszarze objętym planem obowiązują ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, wieś gminna Klembów, zatwierdzony Uchwałą Nr XXII/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.

Planowane zmiany będą miały niewielki zasięg w stosunku do aktualnego stanu planistycznego, nie będą oddziaływać na otaczające tereny.

Analizując zapisy - w planie znalazły się tereny, w których funkcja przyrodnicza jest funkcją uzupełniającą (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług i tereny aktywności gospodarczej).

W projekcie planu znalazły się szczegółowe zapisy dbające o interesy środowiska, które ewentualny niekorzystny wpływ na środowisko będą minimalizowały.

Podsumowując: przedłożony projekt mpzp miejscowości Klembów – obszar „A” w gminie Klembów opiniuje się pozytywnie.

OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY

do projektu mpzp miejscowości Klembów – obszar „A” w gminie Klembów opiniuje się pozytywnie.

Będąc świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, oświadczam, że spełniam wymagania art. 74a ust.2 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. z 2022 poz. 1029 z późn. zm.).

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
uchwalenia
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla miejscowości Klembów w gminie Klembów – Obszar A

Zamawiający:
Urząd Gminy w Klembowie,
ul. Gen. Fr. Żymirskiego 38, 05-205 Klembów

Autorzy:
KAD Architekci Sp. z o.o.
ul. Rakowiecka 36 lok 250
02-532 Warszawa

lipiec 2021 r.
aktualizacja sierpień 2022 r.

SPIS TREŚCI:

I. WPROWADZENIE	3
1. PRZEDMIOT I CEL PROGNOZY	3
2. PODSTAWA PRAWNA	3
3. KRYTERIA PRZYJĘTE DO SPORZĄDZENIA PROGNOZY FINANSOWEJ	3
4. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PROGNOZĄ	4
4.1. Charakterystyka obszaru	4
4.2. Przeznaczenie obszaru w obowiązującym mpzp	4
4.3. Przeznaczenie terenów w projekcie planu	5
4.4. Analiza własności gruntów	5
II. PROGNOZA.....	6
5. WPŁYWY DO BUDŻETU	6
5.1. Wpływy z tytułu renty planistycznej	6
5.2. Wpływy z tytułu opłaty adiacenckiej	7
5.3. Wpływy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości	8
5.3.1. Wpływy z tytułu wzrostu podatku od powierzchni gruntu	8
5.3.2. Wpływy z tytułu wzrostu podatku od budynków	8
5.4. Wpływy jednorazowe ze sprzedaży nieruchomości należących do gminy	9
5.5. Wpływy pochodzące z podatku PIT i CIT	9
5.6. Likwidacja konieczności wykupu gruntu pod drogi i ich realizacji	9
6. WYDATKI Z BUDŻETU	10
6.1. Koszty wykupu gruntów pod tereny UP	10
6.2. Koszty zabudowy i zagospodarowania terenów UP	10
6.3. Koszty wykupu gruntów pod drogi publiczne	10
6.4. Koszty budowy dróg publicznych.....	11
6.5. Koszty budowy infrastruktury technicznej	11
7. INNE KOSZTY OBCIĄŻAJĄCE BUDŻET GMINY	12
III. PODSUMOWANIE	12

I. WPROWADZENIE

1. PRZEDMIOT I CEL PROGNOZY.

Celem prognozy jest określenie potencjalnych skutków finansowych uchwalenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Klembów w gminie Klembów – Obszar A**. Przedmiotem prognozy jest obszar zgodny 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.

Obszar planu obejmuje 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.

Wyniki prognozy służą sprawdzeniu, czy przyjęte w projekcie mpzp rozwiązania będą w kategoriach finansowych korzystne dla gminy i czy będą możliwe do realizacji przez lokalny budżet w części dotyczącej zadań własnych.

2. PODSTAWA PRAWNA

Obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. z Dz. U. z 2022 r. poz.503) - art. 17 pkt 5.

Wymagany zakres prognozy wynika z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) - §11.

3. KRYTERIA PRZYJĘTE DO SPORZĄDZENIA PROGNOZY FINANSOWEJ

- Prognoza skutków finansowych pokazuje skutki bezpośrednie dla budżetu gminy wynikające ze zmian, jakie plan uchwalany wprowadza w możliwościach gospodarczego wykorzystania terenu istniejących przed jego uchwaleniem.
- Prognozą obejmuje się okres 2023-2032.
- Wszystkie wpływy i wydatki budżetowe podawane są w cenach stałych 2021 r.
Stawki podatku od nieruchomości gruntowych i budynkowych przyjmuje się w wysokości obowiązującej w gminie Klembów w 2022 r.
- Wartość gruntów budowlanych niezabudowanych w obszarze objętym planem uchwalanym przyjmuje się na poziomie 20 zł/m² dla gruntów rolnych, 100 zł/m² dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 150 zł/m² dla terenów usługowych i usługowo-produkcyjnych. Są to wartości uśrednione, obszarowe, nie odnoszą się do pojedynczych działek.
- Przyjmuje się na użytek tej prognozy koszty wykupu gruntów pod drogi wg. ceny rynkowej przyjętej dla gruntów przyległych. Pozwala na to Rozporządzenie R.M. z 14 lipca 2011, zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości.
- Prognoza skutków finansowych ma charakter opinii o kosztach i korzyściach dla budżetu. Nie stanowi integralnej części planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego. Pełni funkcję informacyjną (dla Wójta, Radnych) na etapie opracowywania projektu planu.
- Wartości przyjętych w prognozie nie należy traktować jako wyceny kosztów inwestycji ani jako szacunku wartości pojedynczych nieruchomości. Wartości przyjęte w prognozie są przybliżone, nie można ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej.

4. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PROGNOZĄ

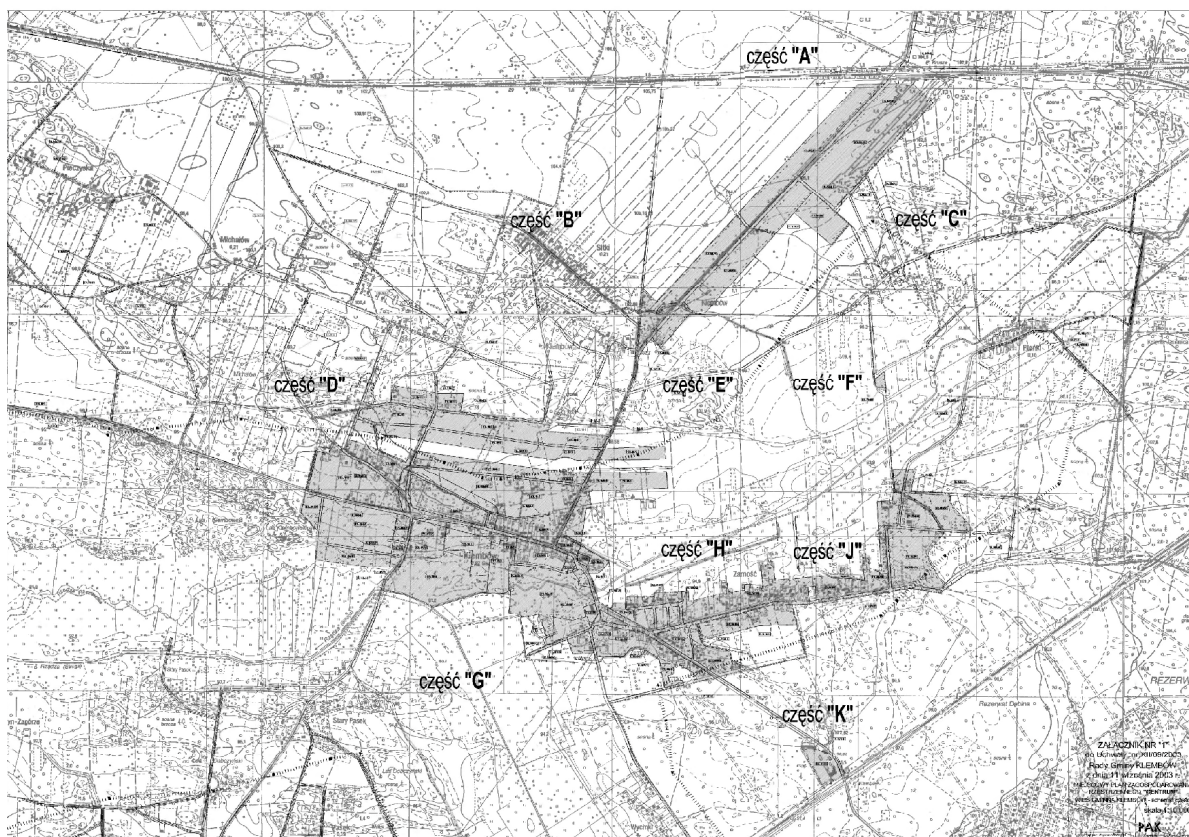
4.1. Charakterystyka obszaru

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. Zabudowa zlokalizowana jest wzdłuż ponadlokalnych i gminnych dróg. Znajdują się tu zabudowania mieszkaniowe i gospodarcze, usługi (urząd Gminy, szkoła, kościół, sklepy, składy) oraz obiekty infrastruktury technicznej. Ważnym elementem wpływającym na zagospodarowanie terenu jest położony w centrum miejscowości cmentarz.

4.2. Przeznaczenie obszaru w Studium i w obowiązującym mpzp

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 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 rucociągów są wyłączone z obszaru opracowania.

4.3. Przeznaczenie terenów w projekcie planu

Przeznaczenie terenów w projekcie planu zgodne jest z ustaleniami 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.

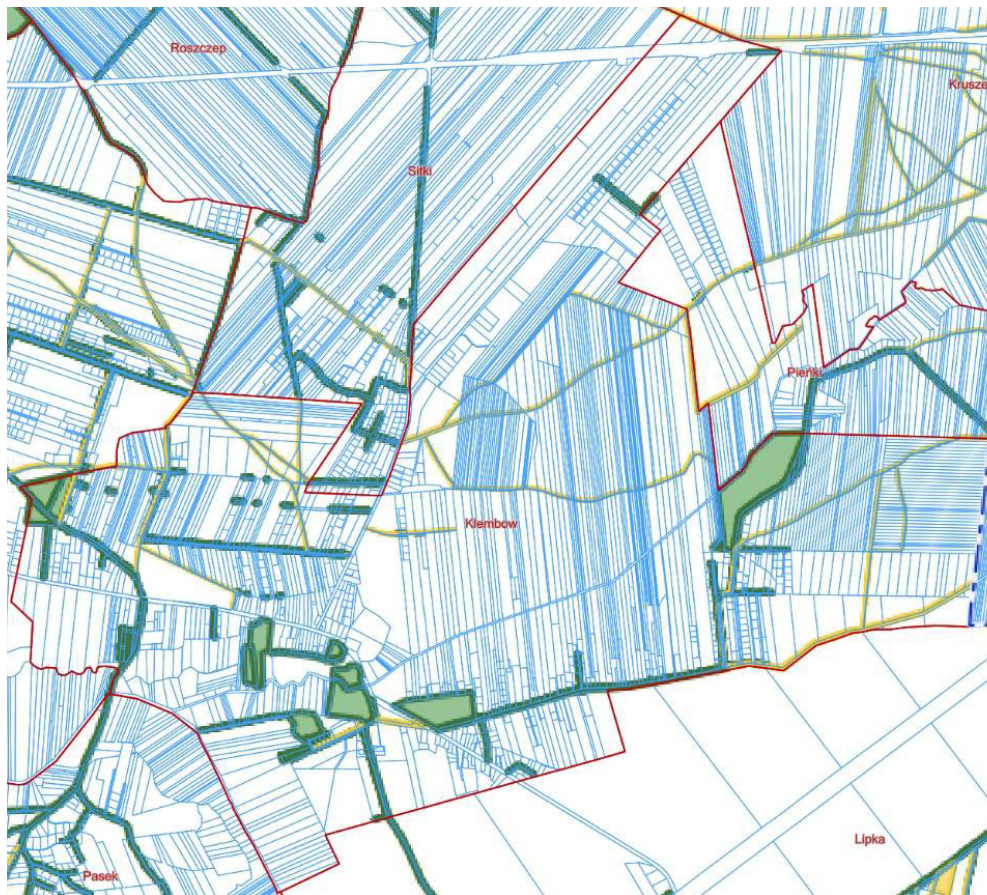
Istotnym uwarunkowaniem dla obszaru jest przebieg przez obszar rurociągów produktów naftowych oraz ich stref bezpieczeństwa.

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

4.4. Analiza własności gruntów

Teren objęty planem ma powierzchnię ok. 516,69 ha.

Własność terenów zgodnie z poniższym schematem, na którym kolorem zielonym oznaczono „działki w zasobie mienia komunalnego” a kolorem żółtym „działki we władaniu gminy” (źródło: *Klembów - System Informacji Przestrzennej*).



II. PROGNOZA

5. WPLYWY DO BUDŻETU

Szacunkowe potencjalne skutki finansowe dla budżetu gminy przeanalizowano w stosunku do:

- 5.1. Zmian wartości nieruchomości (skutkujących m.in. możliwością uzyskania wpływów z tzw. renty planistycznej).
- 5.2. Opłaty adiacenckiej (będącej źródłem dochodów gminy z tytułu uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną oraz ew. scaleń i podziałów nieruchomości).
- 5.3. Zmian dochodowości nieruchomości (stanowiących potencjalne źródło dochodów w związku z możliwością naliczania wyższych stawek podatku od nieruchomości).
- 5.4. Kosztów wykupu nieruchomości (stanowiących obciążenie lokalnego budżetu w przypadku konieczności wykupu przez gminę terenów przeznaczonych na lokalne inwestycje celu publicznego).
- 5.5. Nakładów inwestycyjnych (obciążających budżet gminy w zakresie wynikającym z proponowanych rozwiązań komunikacyjnych, inżynierskich, ochrony środowiska oraz związanych z obsługą ludności i urządzeniem przestrzeni publicznych).

5.1. Wpływy z tytułu renty planistycznej

Zgodnie z orzecznictwem organ planistyczny ma obowiązek ustalenia w planie stawki renty planistycznej i jest on niezależny od przewidywań lub nawet spekulacji co do ewentualnego wzrostu lub spadku wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu. Art.15 ust.2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jednoznaczny i nie uzależnia obowiązku określenia tej stawki od jakichkolwiek czynników. Zgodnie z uchwałą proponuje się stawkę procentową wynoszącą 10 % wzrostu wartości.

Zakłada się wzrost wartości nieruchomości jako skutek uchwalenia planu, dla terenów dla których zmiany w przeznaczeniu terenów zwiększają możliwość gospodarczego wykorzystania nieruchomości. Ze względu na fakt, że większość planu objęta jest planem miejscowym wzrost ten dotyczy niewielkiej części terenów:

- terenów nowo objętych planem,
- terenów dla których zmieniło się przeznaczenie z terenów dróg na tereny budowlane.

W wyniku realizacji ustaleń planu wzrośnie powierzchnia terenów inwestycyjnych, w tym poprzez rezygnację z dróg publicznych ustalonych w planie obowiązującym:

- terenów mieszkaniowych MN (9MN – 860 m², 11MN – 9 030 m², 15MN – 70 700 m², 16MN – 171 710 m²) – łącznie 252 300 m².
- terenów mieszkaniowo-usługowych MNU* (8MNU – 3 250 m²).
- terenów usług publicznych UP (1UP – 3 630 m², 2UP – 960 m², 6UP – 1 260 m², 7UP – 6 260 m² i 8UP 32 420 m²) – łącznie 44 530 m².
- terenów obiektów produkcji, magazynów i składów P/U (1P/U – 12 400 m², teren 2P/U – 54 990 m², 5P/U – 3 850 m², teren 6P/U - 7 910 m²) – łącznie 79 150 m².

Równocześnie jednak zmniejszona została powierzchnia terenów inwestycyjnych:

- terenów mieszkaniowych MN o 77 835 m², w tym:
 - w związku z objęciem ich obszarem szczególnego zagrożenia powodziowego zgodnie z aktualizacją map zasięgu tych obszarów w 2015 r.: 26 705 m²,
 - w związku ze zmianą przeznaczenia na teren P/U: 3 850 m²,
 - w związku ze zmianą przeznaczenia na tereny UP: 35 660 m²,
 - w związku z wyznaczeniem w ich granicach nowych dróg publicznych: 6 910 m²,
 - w związku z nie uzyskaniem zgody na zmianę przeznaczenia gruntu klasy III na cele nierolnicze (w planie obowiązującym brak takiej zgody lub nie zachowała się dokumentacja) o powierzchni 4 710 m².

- terenów mieszkaniowych MNU o 71 720 m², w tym:
 - w związku ze zmianą na tereny P/U: 67 390 m²,
 - w związku ze zmianą na teren drogi publicznej: 2 270 m²,
 - w związku ze zmianą na teren lasu: 2 060 m²,
- terenów obiektów produkcji, magazynów i składów P/U w związku z objęciem ich obszarem szczególnego zagrożenia powodziowego zgodnie z aktualizacją map zasięgu tych obszarów w 2015 r.: 970 m².

W planie obowiązującym duże tereny położone nad rzeką Rządzą przeznaczone są pod funkcję rekreacji zbiorowej TR. Tereny te położone są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią i w projekcie planu wyznaczono dla nich funkcję terenów rolniczych. Ze względu na położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ustalenia planu obowiązującego, pozwalające jedynie na realizację terenowych urządzeń sportowych rekreacyjnych oraz obiektów małej gastronomii wraz z konieczną infrastrukturą drogową i techniczną nie są możliwe do realizacji. Tereny rekreacji dla mieszkańców zostały wyznaczone w innych lokalizacjach w obrębie miejscowości.

Wynikowo powierzchnia, dla której wzrośnie wartość gruntu wynosi:

- terenów mieszkaniowych MN 123 155 m²,
- terenów usług publicznych UP: 44 530 m²,
- terenów obiektów produkcji, magazynów i składów P/U: 65 350 m².

* zakłada się że 20% terenu MNU zostanie przeznaczone pod usługi a 80% pod mieszkalnictwo

Zakłada się wzrost wartości gruntów o 20 zł/m² dla terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych oraz o 30 zł/m² dla terenów produkcyjno-usługowych. Tereny usług publicznych UP w większości wyznaczono na działkach, będących własnością gminy, w związku z czym nie uwzględnia się ich w prognozie.

Maksymalna wysokość opłaty planistycznej możliwej do uzyskania z obszaru wynosi:

$$(123\ 155 \times 20 + 65\ 350 \times 30) \times 10\% = 442\ 360 \text{ zł}$$

Należy tu zwrócić uwagę na fakt, że dochód gminy w postaci renty planistycznej zależy bezpośrednio od obrotu nieruchomościami - liczby transakcji sprzedaży gruntów w ciągu 5 lat od wprowadzenia planu miejscowego w obszarze uchwalonego planu, który uzależniony jest z kolei od ogólnej koniunktury gospodarczej. Tak więc prognozowanie dochodów gminy z tytułu opłaty planistycznej jest obarczone dużym błędem. Przewidywany poziom sprzedaży działek (prawdopodobieństwo zbycia nieruchomości w ciągu 5 lat po uchwaleniu MPZP) nie przekracza 20%.

Przyjmuje się urealnioną wysokość 88 tys. zł.

5.2. Wpływy z tytułu opłaty adiacenckiej

Kolejnym źródłem dochodu dla gminy wynikającym z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są opłaty adiacenckie z tytułu:

- podziału nieruchomości,
- scalenia i podziału nieruchomości,
- wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej.

Z uwagi na fakt, że obszar planu objęty jest obowiązującym planem miejscowym (oprócz niewielkich terenów nieistotnych z punktu widzenia prognozy) nie przewiduje się wpływów z tytułu opłat adiacenckich.

5.3. Wpływy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości

Stawki podatku od nieruchomości gruntowych i budynkowych przyjmuje się w wysokości obowiązującej w gminie Klembów w 2022 r. (Uchwała nr XXXI.344.2021 Rady Gminy Klembów z dnia 21 października 2021 r. sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2022 rok tj.:

- grunty: związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób sklasyfikowania w ewidencji gruntów i budynków: 1,03 zł/m² powierzchni, pozostałe 0,49 zł/m² powierzchni;
- budynki lub ich części: mieszkalne 0,87 zł/m² pow. użytkowej, budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej: 25,74 zł/m² powierzchni użytkowej.

5.3.1. Wpływy z tytułu wzrostu podatku od powierzchni gruntu.

W wyniku realizacji ustaleń planu wzrośnie powierzchnia terenów, dla których ustala się podatek od powierzchni gruntów. Szczegółowe wyliczenie tych powierzchni znajduje się w pkt. 5.1.

Wynikowo powierzchnia, dla której wzrośnie podatek od powierzchni gruntu wynosi:

- dla terenów mieszkaniowych - 123 155 m²,
- dla terenów usługowo-produkcyjnych – 65 350 m².

Maksymalna wysokość podatku od powierzchni gruntu możliwego do uzyskania z obszaru wynosi:

$$123\ 155 \times 0,49 \text{ zł/m}^2 + 65\ 350 \text{ m}^2 \times 1,03 \text{ zł/m}^2 = 127\ 656 \text{ zł}$$

Ze względu na fakt, iż nie wszędzie da się wykorzystać w pełni możliwości jakie dają ustalenia planu np. z uwagi na kształt działek lub możliwości dojazdu) zakłada się współczynnik korygujący powyższe wartości.

Docelowo, po pełnym zagospodarowaniu terenu, wzrost wysokości podatku od powierzchni gruntu szacuje się na ok. 90 tys. zł.

Prawdopodobna wielkość skumulowana (za całe 10 lat objętych prognozą), po uwzględnieniu zagospodarowania terenu w czasie wyniesie ok. 0,36 mln zł.

5.3.2. Wpływy roczne z tytułu wzrostu podatku od budynków.

W szacowaniu wzrostu dochodów wzięto pod uwagę tylko ustalenia mające istotny wpływ na możliwości dodatkowego (w porównaniu z obecnym) gospodarczego wykorzystania poszczególnych terenów. Należą do nich ustalenia dotyczące:

- maksymalnej intensywności zabudowy,
- wysokości budynków,
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki,
- maksymalnej powierzchni zabudowy działki,
- typu budynku: mieszkaniowy wolnostojący, inny mieszkaniowy, usługowy (pod tzw. usługi komercyjne).

Hipotetyczne maksymalne roczne wpływy z podatku od budynków:

Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenu (m ²)	Wzrost pow. użytkowej (m ²)	Stawka podatku (zł/m ²)*	Maksymalne roczne wpływy z podatku (mln zł)
tereny mieszkalniowe*	123 155	73 890	0,87	0,07
teren produkcyjno-usługowe*	65 350	52 280	25,74	1,35
RAZEM				1,42

* zakłada się że 20% terenu MNU zostanie przeznaczone pod usługi a 80% pod mieszkalnictwo

Prawdopodobna docelowa **wielkość roczna wpływów**, po urealnieniu możliwości wykorzystania planu (np. z powodu kształtu czy położenia działek) **wyniesie ok. 1,00 mln zł, a wielkość skumulowana (za całe 10 lat objętych prognozą), po uwzględnieniu stopnia zagospodarowania terenu ok. 4,00 mln zł.**

5.4. Wpływy jednorazowe ze sprzedaży nieruchomości należących do gminy

W obszarze planu brak jest działek będących własnością gminy Klembów, które można przeznaczyć na sprzedaż w wyniku uchwalenia planu.

5.5 Wpływy pochodzące z podatku PIT i CIT

Wpływy pochodzące z podatku PIT i CIT związane są ze wzrostem liczby mieszkańców. W wyniku realizacji ustaleń planu nie przewiduje się znacznego zwiększenia liczby mieszkańców w stosunku do wzrostu wynikającego z planu obowiązującego.

5.6. Likwidacja konieczności wykupu gruntu pod drogi i ich realizacji.

Tereny wyznaczone w planie obowiązującym do wykupu pod drogi zmniejszą się łącznie o 6 270 m² (i łącznie 674 m.b.). Jest to powierzchnia (i długość) dróg ustalonych w planie obowiązującym a nie uwzględnionych w projekcie planu. Wartości te uwzględnione zostały w pkt 6.1 i 6.2.

Razem wpływy do budżetu wyniosą: 4,45 mln zł

6. WYDATKI Z BUDŻETU

W obszarze planu miejscowego zostały zaplanowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, obciążająca budżet gminy:

- realizacja dróg publicznych lub ich fragmentów - drogi klasy dojazdowej: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 8KDD, fragment 17KDD i 23KDD,
- realizacja usług publicznych na terenach 1UP, 2UP, część 6UP, 7UP i 8UP.

Tak więc gmina poniesie wydatki związane z:

- 1) wykupem gruntów pod tereny UP;
- 2) realizacją zabudowy i zagospodarowania terenów UP;
- 3) wykupem gruntów pod tereny dróg publicznych;
- 4) realizacją dróg publicznych wraz z infrastrukturą.

6.1. Koszty wykupu gruntów pod tereny UP

Tereny usług publicznych UP w większości wyznaczono na działkach, będących własnością gminy, w związku z czym nie zachodzi konieczność wykupu gruntów pod to przeznaczenie, za wyjątkiem terenu 7UP o powierzchni 6 260 m².

Razem koszty wykupu gruntów pod tereny UP wynoszą 0,63 mln zł.

6.2. Koszty zagospodarowania terenów UP

W zależności od zakresu inwestycji na terenach usług publicznych (np. usługi sportu i rekreacji zagospodarowane jako boiska, place zabaw, park publiczny - zieleń urządzona czy kubaturowy obiekt kultury) **koszt** ich realizacji zakłada się w wysokości 1,0 ÷ 3,0 mln zł. na jeden obiekt.

Razem koszty zagospodarowania terenów UP: 5,0 ÷ 15,0 mln zł.

6.3. Koszty wykupu gruntów pod drogi publiczne

Wyznaczono nowe drogi publiczne lub ich fragmenty:

- droga 1KDD – 2 310 m² (dł. 220 m.b., bez konieczności wykupu 600 m² – działka gminna),
- droga 2KDD – 3 140 m² (dł. 310 m.b.),
- droga 3KDD – 2 270 m² (dł. 305 m.b.),
- droga 8KDD – 2 450 m² (dł. 245 m.b., bez konieczności wykupu – działka gminna),
- plac do zawracania na drodze 12KDD – 62 m² (poszerzenie fragmentu drogi wyznaczonej w planie obowiązującym),
- przedłużenie i plac do zawracania na drodze 15KDD – 310 m² (dł. 26 m.b.),
- przedłużenie drogi 17KDD – 510 m² (dł. 48 m.b., bez konieczności wykupu – działka gminna),
- droga 23KDD – 3 930 m² (dł. 375 m.b., z czego 282 m.b. z terenu rolnego, 93 m.b. z terenu P/U),
- przedłużenie i plac do zawracania na drodze 26KDD – 508 m² (dł. 73 m.b.).

Powierzchnia gruntów potrzebnych do realizacji terenów dróg publicznych wyniesie 11 930 m². Uwzględnic należy jednak likwidację konieczności wykupu gruntu pod drogi wyznaczone w planie obowiązującym a nie ustalone w projekcie planu o powierzchni 6 270 m². Wynikowo **powierzchnia gruntów potrzebnych do realizacji terenów dróg publicznych wyniesie 8 010 m².**

$$5\,627\text{ m}^2 \times 20\text{ zł} + 5\,378\text{ m}^2 \times 100\text{ zł} + 925\text{ m}^2 \times 150\text{ zł} - 6\,270\text{ m}^2 \times 100\text{ zł} = 162\,090\text{ zł}$$

Razem koszty wykupu gruntów pod drogi publiczne wynoszą 0,16 mln zł.

Powierzchnia gruntów potrzebnych do realizacji terenów usług publicznych UP wyniesie 6 260 m². Zakłada się koszty wykupu gruntów pod te tereny w wysokości 100 zł/m² (grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową).

Razem koszty wykupu gruntów pod tereny UP wynoszą 0,63 mln zł.

6.4. Koszty budowy dróg publicznych wraz z infrastrukturą (odwodnienie, oświetlenie)

W prognozie przyjęto następujące koszty wskaźnikowe:

- budowa chodnika - około 200 zł/m²,
- budowa drogi z kostki betonowej - około 350 zł/m²,
- budowa drogi o nawierzchni asfaltowej - około 300 zł/m²,
- budowa parkingu - około 350 zł/m²,
- budowa kanalizacji deszczowej DN 315 - około 2 000 zł/mb,
- budowa oświetlenia dróg – ok. 190 000 zł/km linii.

Odnosnie terenów UP przyjęto całkowity koszt realizacji inwestycji, w oparciu o Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych „Sekocenbud” oraz Scalone normatywy do wycen budynków i budowli wydawnictwa WACETOB Sp. z o.o. oraz analizy rynku.

Budowa dróg obejmuje, zależnie od projektowanych elementów zagospodarowania drogi – realizację jezdni, chodników, dróg rowerowych, terenów zieleni przyulicznej i rzędów drzew. Wydatki obejmują także koszt realizacji odwodnienia dróg.

Razem koszty realizacji dróg: **2,90 mln zł.**

W kosztach tych nie uwzględnia się tzw. „resztówek”, czyli fragmentów działek nie nadających się lub nie potrzebnych do dotychczasowego użytkowania w związku z realizacją celów publicznych, w tym szczególnie dróg.

6.5. Koszty budowy infrastruktury technicznej

W prognozie przyjęto następujące koszty wskaźnikowe:

- budowy sieci wodociągowej - około 1 000 zł/m.b.
- budowy kanalizacji bytowej - około 1 500 zł/m.b.

Długość sieci wodociągowej do realizacji - 800 m.b.

Długość sieci kanalizacji bytowej do realizacji - 700 m.b.

Razem koszty realizacji infrastruktury technicznej: **2,00 mln zł.**

Razem wydatki z budżetu wyniosą: 10,69 ÷ 20,69 mln zł

7. INNE KOSZTY OBCIĄŻAJĄCE BUDŻET GMINY

Zgodnie z art. 36 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę (pkt 1) albo wykupienia nieruchomości lub jej części (pkt 2). Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa te nieruchomości i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Zgodnie z art. 37 ust 10 ww. ustawy, spory w sprawach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5, rozstrzygają sądy powszechne. Zgodnie z art. 37 ust 1 ww. ustawy, wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie wartości nieruchomości stanowią różnice między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu przed zmianą tego planu lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem. Zgodnie z art. 37 ust 3 ww. ustawy, roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 3, można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Z uwagi na ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenów zakłada się brak powstania odszkodowań z tytułu art. 36 ust 3.

III. PODSUMOWANIE

Obszar opracowania objęty jest w znacznej części obowiązującym planem miejscowym. Przedstawiona prognoza stanowi analizę czynników mogących wpłynąć na skutki finansowe dla budżetu gminy wynikające z uchwalenia planu. Skutki finansowe związane ze zmianami dochodowości oraz wartości terenów odniesiono do aktualnego stanu planistycznego i aktualnego stanu zagospodarowania terenu.

1. Wpływy do budżetu:

1.1. Wpływy z tytułu renty planistycznej	0,09 mln zł
1.2 Wpływy do budżetu z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości	4,36 mln zł
Wpływy łącznie: ok. 4,45 mln zł	

2. Wydatki będące bezpośrednim następstwem uchwalenia planu

2.1. wykup gruntów pod tereny UP	0,63 mln zł
2.2. realizacja zabudowy i zagospodarowania terenów UP	5,0 ÷ 15,0 mln zł
2.3. wykup gruntów pod tereny dróg publicznych	0,16 mln zł
2.4. realizacja dróg publicznych	2,90 mln zł
2.5. realizacja infrastruktury technicznej	2,00 mln zł

Wydatki łącznie: ok. 10,69 ÷ 20,69 mln zł

W okresie objętym prognozą (10 lat) wydatki z budżetu przewyższają wpływy. Biorąc pod uwagę, że w obszarze planu wyznaczono kilka terenów usług publicznych oraz kilka nowych dróg publicznych oraz, że proces zabudowy nowo wyznaczonych terenów inwestycyjnych będzie rozciągnięty znacznie w czasie poza okres objęty prognozą, należy uznać, że relacje ekonomiczne postanowień planu są prawidłowe.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr2022 r.
Rady Gminy Klembów
z dnia2022 r.

Sposób realizacji, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Klembów w gminie Klembów – Obszar A.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Klembów w gminie Klembów – Obszar A.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Klembów w gminie Klembów – Obszar A:

1. realizacja fragmentów dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD, 2KDD, 3KDD, 8KDD, fragment 17KDD i 23KDD, wraz z budową sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. realizacja usług publicznych na terenach 1UP, 2UP, część 6UP, 7UP i 8UP.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne przeznaczone w planie pod takie funkcje oraz realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

1. realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą prawo budowlane, ustawami o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
2. sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
3. inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385);
4. realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.1634), przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy Klembów uchwała się w uchwale budżetowej.

§ 5.1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innym podmiotami.

2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (t.j. Dz.U. z 2020 poz.2028 z późn. zm.) na podstawie wieloletnich planów inwestycyjnych. Zawartych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Klembów.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1385).



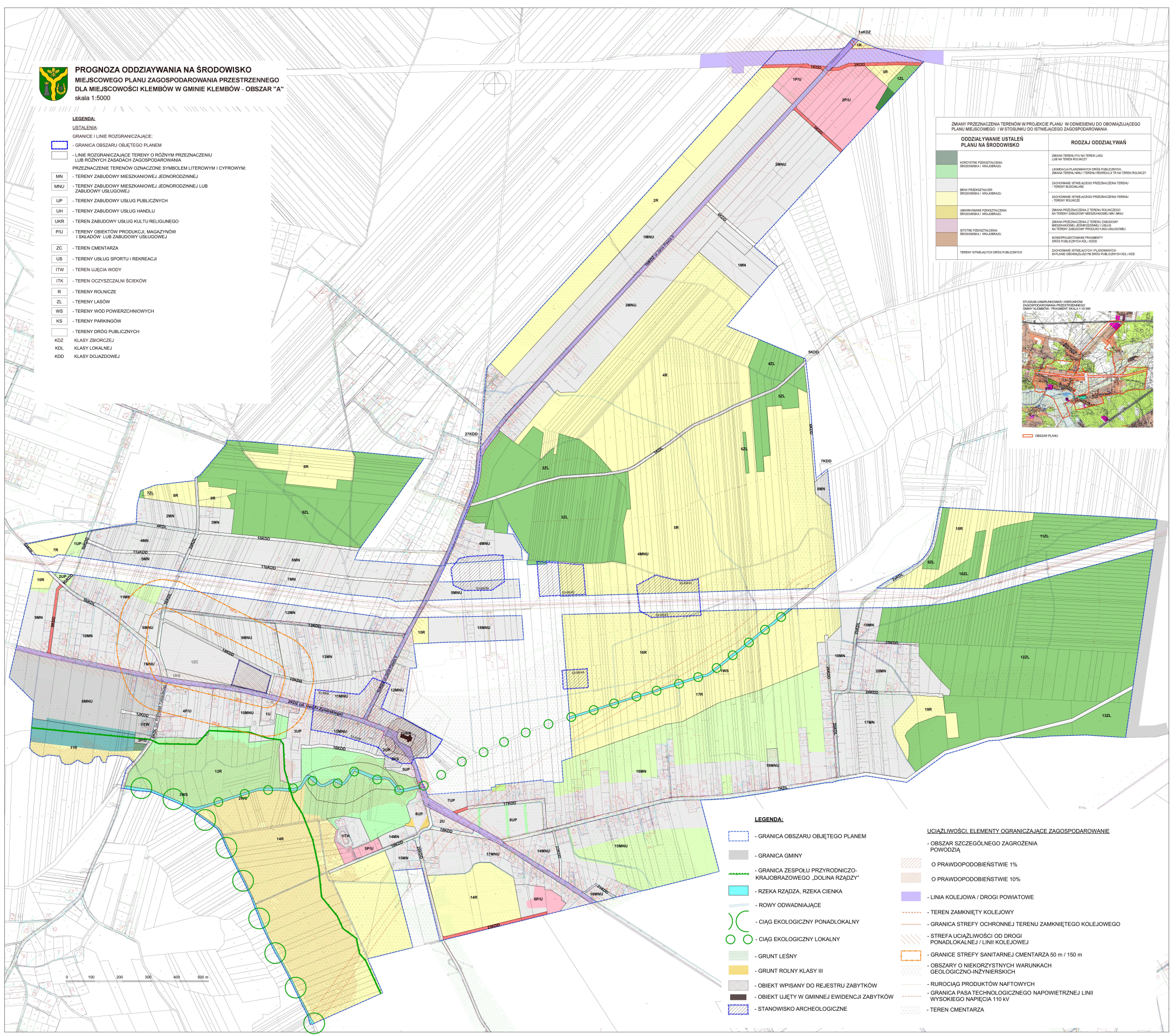
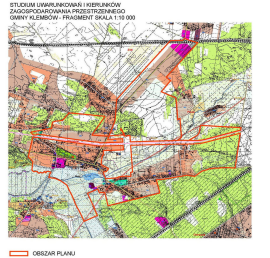
**PRÓGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA MIEJSCOWOŚCI KLEMBÓW W GMINIE KLEMBÓW - OBSZAR "A"
skala 1:5000**

LEGENDA:

USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- PRZEZNACZENIE TERENÓW OZNACZONE SYMBOLEM LITEROWYM I CYFROWYM:**
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UP - TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
- UH - TERENY ZABUDOWY USŁUG HANDLU
- UKR - TEREN ZABUDOWY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- PU - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCJI, MAGAZYNÓW I SKŁADÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZC - TEREN CMENTARZA
- US - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- ITW - TEREN UJĘCIA WODY
- ITK - TEREN OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
- R - TERENY ROLNICZE
- ZL - TERENY LASÓW
- WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- KS - TERENY PARKINGÓW
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
- KDZ - KLASY ZBIORCZEJ
- KDL - KLASY LOKALNEJ
- KDD - KLASY DOJAZDOWEJ

ZMIANY PRZEZNACZENIA TERENÓW W PROJEKIE PLANU W ODNIESIENIU DO OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU MIEJSCOWEGO I W STOSUNKU DO STWIERDZONEGO ZAGOSPODAROWANIA	RODZAJ ODDZIAŁYWAŃ
 KORZYSCIE PODKATACJA BRUDOWIA / KRAJOBRAZU	ZMIANA TERENU PŁASZCZYNY TERENU LASU LUB NA TEREN ROLNICZY
 BRAK PRZEKształCEN BRUDOWIA / KRAJOBRAZU	LEKWAJĄCA PLANOWANYCH DRÓG PUBLICZNYCH, ZMIANA TERENU I TEREN ROLNICZY NA TEREN ROLNICZY
 UMIĘDNIOWANIE PODKATACJA BRUDOWIA / KRAJOBRAZU	ZACHOWANIE STWIERDZONEGO PRZEZNACZENIA TERENU - TERENY ROLNICZE
 BLOTNE PRZEKształCENIA BRUDOWIA / KRAJOBRAZU	ZACHOWANIE STWIERDZONEGO PRZEZNACZENIA TERENU - TERENY ROLNICZE
 TERENY STWIERDZONYCH DRÓG PUBLICZNYCH	ZMIANA PRZEZNACZENIA TERENU ROLNICZEGO NA TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
	ZMIANA PRZEZNACZENIA TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ NA TERENY ZABUDOWY PRODUKCJI I USŁUGOWEJ
	NIENAPROJEKTOWANE PRZEMiany DRÓG PUBLICZNYCH KOL.FOOD
	ZACHOWANIE STWIERDZONYCH PLANOWANYCH W PLANIE OBOWIĄZUJĄCYM DRÓG PUBLICZNYCH KOL.FOOD



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICA GMINY
- GRANICA ZESPOŁU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEGO „DOLINA RZĄDZY”
- RZĘKA RZĄDZA, RZĘKA CIENKA
- ROWY ODWADNIAJĄCE
- CIĄG EKOLOGICZNY PONADLOKALNY
- CIĄG EKOLOGICZNY LOKALNY
- GRUNT LEŚNY
- GRUNT ROLNY KLASY III
- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKT UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

UCIĄŻLIWOŚCI, ELEMENTY OGRANICZAJĄCE ZAGOSPODAROWANIE

- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ
- O PRAWDOPODOBIENSTWIE 1%
- O PRAWDOPODOBIENSTWIE 10%
- LINIA KOLEJOWA / DRÓGI POWIATOWE
- TEREN ZAMKNIĘTY KOLEJOWY
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ TERENU ZAMKNIĘTEGO KOLEJOWEGO
- STREFA UCIĄŻLIWOŚCI OD DRÓGI PONADLOKALNEJ / LINII KOLEJOWEJ
- GRANICE STREFY SANITARNEJ CMENTARZA 50 m / 150 m
- OBSZARY O NIEKORZYSTNYCH WARTOŚCIACH GEOLOGICZNO-INŻYNIERSKICH
- RURIOCIĄG PRODUKTÓW NAFTOWYCH
- GRANICA PASA TECHNOLOGICZNEGO NAPIĘTRZNEJ LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- TEREN CMENTARZA

