

**UCHWAŁA NR2018
RADY GMINY KLEMBÓW
z dnia 2018 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części miejscowości Lipka w gminie Klembów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz.1945 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXVII.326.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Lipka 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 części miejscowości Lipka w gminie Klembów, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice wskazano na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, 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.

§ 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;
- 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;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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 połaci 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) **modernizacji** - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego lub urządzenia;
- 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;
- 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.

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) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 6) projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Rządzy”;
- 7) przeznaczenie terenów.

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

- 1) zasięg strefy sanitarnej wokół cmentarza (cmentarz poza granicami obszaru planu);
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

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 lub zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;
- 2) tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcji, magazynów i składów – oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;
- 3) teren zieleni nieurządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolem Z;
- 4) teren dróg publicznych klasy głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDG;
- 5) 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 są tereny dróg publicznych KDG i KDD.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zasady lokalizacji budynków, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
 - a) 12 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej KDG;
 - b) 5 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej KDD;
- 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, kominów, zbiorników na paliwa i silosów do 30 m;
- 6) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 7) ustala się kolorystykę elewacji:
 - a) dla terenów MN/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 U/P zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych;
- 8) 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 działce budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do wód gruntowych i do ziemi;
- 3) ustala się następujące zasady ochrony rowów odwadniających:
 - a) zachowanie ciągłości i drożności systemu rowów odwadniających jako otwartych, przy czym dopuszcza się miejscowe przekrycie,
 - b) dla rowów, z wyłączeniem rowów odwadniających drogi, nakazuje się zachowanie odległości linii ogrodzeń minimum 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowów oraz odległości linii zabudowy minimum 6 m od górnej krawędzi skarpy rowu.
- 4) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska: dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej MNU jako „terenów mieszkaniowo-usługowych”;
- 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) przestrzeganie ustaleń § 13 pkt 5-7,
 - b) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 8) zakaz lokalizacji stacji paliw i gazu płynnego, z wyłączeniem terenów U/P;
- 9) nakaz zachowania wzdłuż rzek Rządzy (poza obszarem planu) terenów otwartych w postaci trwałych użytków zielonych, lasów i zadrzewień w sposób umożliwiający realizację małej retencji wodnej;

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

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków - stanowiska archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 54-70/39 w formie strefy ochrony konserwatorskiej, na warunkach przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 2) nie wskazuje się innych niż wymienione w ust.1 obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, 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) wskazuje się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w których ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nie określa się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu: terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 3) ponieważ nie zostały ustanowione nie określa się krajobrazów priorytetowych.

§ 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 MNU: 800 m²,
 - b) dla terenów U/P : 2000 m²,
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działek:
 - a) dla terenów MNU: 18 m,
 - b) dla terenów U/P : 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, w tym zakaz zabudowy: w strefie ochronnej wokół istniejącego cmentarza (poza obszarem planu), zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w odległości 50 m od granicy cmentarza zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących żywność;
- 2) w odległości 150 m od granicy cmentarza zakazuje się lokalizowania ujęć wody.

§ 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) droga klasy głównej 1KDG stanowi powiązanie ponadlokalne w stosunku do obszaru planu;
- 3) ustala się realizację skrzyżowań jako jednopoziomowych;

- 4) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogi 1KDD do 5KDD;
- 5) 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) dopuszcza się miejsca do parkowania w drogach o szerokości powyżej 12 m w liniach rozgraniczających;
- 3) nakaz zapewnienia następujących wskaźników parkingowych, z zastrzeżeniem pkt.4-6:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla biur, usług i drobnej produkcji - minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na lokal,
 - c) dla hurtowni minimum 10 miejsc do parkowania / 1000 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - d) dla obiektów produkcyjnych, magazynowych, składowych i innych zakładów pracy minimum 30 miejsc do parkowania / 100 zatrudnionych,
 - e) dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 miejsca do parkowania / stanowisko naprawcze;
- 4) 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%;
- 5) należy przewidzieć miejsca do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzone w kartę parkingową, w ilości zgodnej w przepisami odrębnymi;
- 6) 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, modernizację, przebudowę 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,
 - 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 czasowe stosowanie:
 - kanalizacji indywidualnych zakończonych szczelnymi zbiornikami ścieków,
 - oczyszczalni indywidualnych;
- 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 po jej wybudowaniu 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 po jej wybudowaniu 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 stałych, 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;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

§ 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 na rysunku planu symbolami **1MNU** i **2MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dla terenu 1MNU dopuszcza się modernizację, bez zwiększania uciążliwości dla działek sąsiadujących, istniejącej zabudowy zagrodowej,
 - b) budynki realizowane jako wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - 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 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe),
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
 - dla obiektów małej architektury 3 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: 1,4;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej 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 wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 3.

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami **1U/P, 2U/P, 3U/P i 4U/P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub obiekty produkcji, magazyny i składy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na obiekt w formie lokalu wydzielonego w budynku funkcji podstawowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji paliw i gazu płynnego,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5: 20 m, przy czym:
 - dla budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych: dla terenów 1U/P, 2U/P, 3U/P - 20 m (4 kondygnacje nadziemne), dla terenu 4U/P - 15 m (3 kondygnacje nadziemne),
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 8 m,
 - dla obiektów małej architektury 6 m,
 - d) dachy płaskie lub dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° oraz dowolność kształtowania dachów schowanych za ścianami attykowymi, ogniomurami,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
 - f) dla terenu 3U/P wzdłuż granicy z terenami MNU nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej w postaci pasa nasadzeń z drzew i krzewów zimozielonych o szerokości min. 3 m,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - dla terenów 1U/P, 2U/P, 3U/P – 3,0, dla terenu 4U/P - 2,0;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2000 m²; z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt.3 dla potrzeb:
 - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,

- c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 3.

§ 18. Dla terenu, oznaczonego symbolem **1Z**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
 - b) ustala się zagospodarowanie w postaci łąk i pastwisk,
 - c) zachowuje się istniejące zadrzewienia i zakrzewienia,
 - d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: droga publiczna klasy głównej, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej;
- 2) zasady realizacji:

		USTALENIA:		INFORMACJE:
Lp.	symbol terenu	klasa	szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu	inne
1.	1KDG	główna	25 m	droga wojewódzka nr 634

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD** i **5KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: drogi publiczne klasy dojazdowej, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej;
- 2) zasady realizacji:

		USTALENIA:		INFORMACJE:
Lp.	symbol terenu	klasa	szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu	inne
1.	1KDD	dojazdowa	12 m	
2.	2KDD	dojazdowa	12 m z rozszerzeniem na plac do zawracania	
3.	3KDD	dojazdowa	12 m	
4.	4KDD	dojazdowa	10 m	
5.	5KDD a/b	dojazdowa	10 m / 10 m z rozszerzeniem na plac do zawracania	

Rozdział IV

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 21. 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

§ 22. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrówek i Lipka w gminie Klembów przyjętego uchwałą Nr XXIV/182/08 Rady Gminy Klembów z dnia 3 lipca 2008 r.;
- 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrówek i Lipka w gminie Klembów przyjętego uchwałą Nr XLI.324.2013 Rady Gminy Klembów z dnia 16 grudnia 2013 r.;
- 3) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrówek i Lipka w gminie Klembów przyjętego uchwałą Nr XIII.118.2015 Rady Gminy Klembów z dnia 26 listopada 2015 r.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Klembów.

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

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

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **części miejscowości Lipka w gminie Klembów** sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXVII.326.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Lipka 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 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) 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 przeznaczony pod tereny aktywności gospodarczej (AG) - usługi oraz działalność produkcyjną, przetwórczą, magazyny, bazy, składy itp. oraz pod tereny wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU). Istotnym uwarunkowaniem dla obszaru jest sąsiedztwo cmentarza, którego strefy ochronne obejmują południowo-wschodnim narożnik obszaru planu. W Studium wskazano granice projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Rządzy”. Południowa część obszaru planu (wzdłuż rzeki Rządzy) to obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

Obszar objęty planem jest w części północnej zainwestowany – wzdłuż drogi stanowiącej północną granicę planu zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i miejscami zagrodowa, w północno-wschodniej części obszaru zlokalizowany jest zakład produkcyjny.

Większość obszaru objętego planem objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrówek i Lipka w gminie Klembów (uchwała nr XXIV/182/08 Rady Gminy Klembów z dnia 3 lipca 2008 r.). W planie tym wyznaczono tereny przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi i z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej i tereny usług uciążliwych, składów i magazynów. Wyznaczono granice terenów o podwyższonych walorach przyrodniczych. Południowo-wschodni narożnik obszaru obejmują strefy ograniczeń wynikające z lokalizacji terenu cmentarza. Tereny nie objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego to grunty rolne.

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 2018 r. poz.1945 z późn. zm.), 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 funkcję zieleni nieurządzonej i ustalono zagospodarowanie na warunkach przepisów odrębnych,
 - 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 nie występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i w związku z tym nie było konieczne wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w planie wskazano granice stanowisk archeologicznych oraz określono zasady ich ochrony. Ze względu na brak występowania innych obiektów i terenów, dla których plan ustalałby konieczność ochrony, sporządzony plan miejscowy nie określa ustaleń w tym zakresie;
 - 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 30 sierpnia 2017 r. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Wpłynęło 11 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, produkcyjnej i usługowej 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 uchwałą Nr VIII.62.2015 Rady Gminy Klembów z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Klembów, w której dla obowiązującego dla większości obszaru miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrówek i Lipka w gminie Klembów wskazano konieczność „aktualizacji pod względem konieczności ustanowienia ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków” i uznano za wymagający weryfikacji ze względu na zagrożenie powodziowe. Dla planu tego wskazano także konieczność dostosowania mpzp do obowiązujących przepisów prawa, które zmieniły się po jego uchwaleniu.

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. 2018 poz. 2081 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 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od dnia 9 sierpnia 2018 r. do 29 sierpnia 2018 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 12 września 2018 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 5 uwag, część z nich wielowątkowych. Uwzględnienie uwag spowodowało konieczność II wyłożenia projektu planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 18 października 2018 r. do 7 listopada 2018 r. z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 21 listopada 2018 r.

W ustalonym terminie zgłoszono 1 uwagę do obszaru planu, która nie została uwzględniona. Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag zawarte jest w załączniku nr 2 do uchwały.

Nadrzędnym celem, przy sporządzaniu planu oraz rozpatrzeniu uwag były zmiana przeznaczenia części obszaru na teren zabudowy produkcyjnej i usługowej, uporządkowanie obsługi komunikacyjnej 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, prezydent miasta, 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.

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. 2018 poz. 2081 z późn. zm.)

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Lipka w gminie Klembów

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Lipka w gminie Klembów został sporządzony na podstawie uchwały Nr XXVII.326.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Lipka 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 części miejscowości Lipka w gminie Klembów jest częściowo objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie wymienionej uchwały 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 2017 poz.1045 z późn. zm.) dla w/w projektu planu miejscowego została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko (SOOŚ).

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Lipka w gminie Klembów wpłynęło 11 wniosków formalnych do planu, które zostały rozpatrzone na etapie projektu planu. Wnioski 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. 2018 poz. 2081 z późn. zm.). Zakres prognozy został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak WOOS-III.411.363.2017.JD z dnia 13.10.2017 r.) i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie (pismo znak ZNS.470.192.45.2017 z dnia 3.10.2017 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 wpłynęły pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dn. 29 marca 2018 r. (znak pisma WOOŚ-III.410.144.2018.DC) oraz od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie (pismo znak ZNS.470.33.7.2018 SW714/2018 z dnia 16 marca 2018 r.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od dnia 9 sierpnia 2018 r. do 29 sierpnia 2018 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 12 września 2018 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 5 uwag, część z nich wielowątkowych. Uwzględnienie uwag spowodowało konieczność II wyłożenia projektu planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 18 października 2018 r. do 7 listopada 2018 r. z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 21 listopada 2018 r.

W ustalonym terminie zgłoszono 1 uwagę do obszaru planu, która nie została uwzględniona. Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag zawarte jest w załączniku nr 2 do uchwały.

Nadrzędnym celem, przy sporządzaniu planu oraz rozpatrzeniu uwag były zmiana przeznaczenia części obszaru na teren zabudowy produkcyjnej i usługowej, uporządkowanie obsługi komunikacyjnej 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.

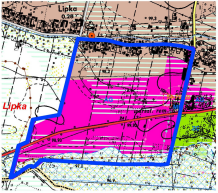
W przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istnieje określona ustawowo procedura pozwalająca na monitorowanie skutków realizacji uchwały. W celu oceny aktualności planów miejscowych, prezydent miasta, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu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



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI LIPKA W GMINIE KLEMBÓW
RYSUNEK PLANU skala 1:1 000**

PROJEKT

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KLEMBÓW
uchwała Nr XXV/300/2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 kwietnia 2017 r.
skala 1:10 000



OBSZAR PLANU



- Legenda**
- granicz gminy Klembów
 - granicz wiej
 - strefa budowl
- Struktura funkcjonalno-przestrzenna**
- tereny wielofunkcyjne zabudowy mieszkaniowo-usługowej
 - tereny wielofunkcyjne zabudowy mieszkalniowo-usługowej (zagrodowej)
 - tereny usług publicznych
 - tereny użyteczności gospodarczej
 - tereny zielone
 - tereny rekreacji
 - tereny rekreacji o korzystnych warunkach glebowych

- Strefy ochrony konserwatorskiej**
- obiekty architekturalne
- Drogi publiczne**
- klasy ekspresyjne
 - klasy głównej
 - klasy drogowych
 - klasy lokalnej
 - klasy lokalnej, wydzielonej
- Infrastruktura techniczna lokalna**
- ujęcio wody
- Pozostałe zagadnienia**
- obszary o niekorzystnych warunkach geologiczno-rtęziowych



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI LIPKA W GMINIE KLEMBÓW
Załącznik Nr 1
DO UCHWAŁY NR RADY GMINY KLEMBÓW
Z DNIA

LEGENDA

OZNACZENIE GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- GRANICZ OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZAKŁADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIERZĘDZAJĄCE LINE ZABUDOWY
- GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABUDOWY ARCHITEKTURALNYCH
- WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI PODANE W METRACH
- PROJEKTOWANY ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY DOŁNA POZIOMA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ (ZAKŁADOWEJ) LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U/P - TERENY USŁUGOWYCH (USŁUGOWEJ) LUB OBIEKTÓW PRODUKCJA, MAGAZYNOWY (SKŁADÓW)
- Z - TERENY ZIELENI (URZĄDZENIE)
- TERENY DROG PUBLICZNYCH
- KLASY GŁÓWNEJ
- KLASY DRÓG DROGOWYCH

OZNACZENIE GRAFICZNE BĘDĄCE INFORMACJAMI PLANU WYNIKAJĄCYMI Z WYMÓGÓW PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICA STREFY SANITARNEJ / CEMENTARZA
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENA POWODZIĄ

OZNACZENIE GRAFICZNE BĘDĄCE INFORMACJAMI PLANU

- OBSZARY O UTUŁOŃCZONYCH WARTUNKACH POSIADKOMIENIA

**Załącznik nr 2 do uchwały Nr2018
Rady Gminy Klembów
z dnia 2018 r.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) Rada Gminy Klembów rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Lipka w gminie Klembów”

„Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Lipka w gminie Klembów” był dwukrotnie wykładany do wglądu publicznego w granicach obszaru wyznaczonego uchwałą Nr XXVII.326.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Lipka w gminie Klembów.

Pierwsze wyłożenie

Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Lipka w gminie Klembów” był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 9 sierpnia 2018 r. do 29 sierpnia 2018 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 12 września 2018 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 uwzgl.	Uwaga nieuwzgl.	Uwaga uwzgl.	Uwaga nieuwzgl.	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	11.	12.	13.
1.	4.09.2018	Dane osobowe	1. Sprzeciw dla wyznaczeniu drogi na działce będącej jej własnością.	dz. ew. 947/3 obr. Lipka	2KDD	1				1. Uwagę uwzględniono.
2.	7.09.2018	Dane osobowe	1. Wniosek o likwidację drogi 4KDD przy cmentarzu.	dz. ew. 1042 obr. Lipka	4KDD 6KDD	1				1. Uwagę uwzględniono.
			2. Wniosek o likwidację drogi 6KDD oraz proponuje zrobienie zawrotki na dz. ew. 1040/1				2			2. Konieczność wykonania drogi 6KDD wynika z uzgodnień z Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich. Droga 6KDD włączona będzie do drogi 1KDG poprzez skrzyżowanie na wprost ul. Wołomińskiej.

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 uwzgl.	Uwaga nieuwzgl.	Uwaga uwzgl.	Uwaga nieuwzgl.	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	11.	12.	13.
3.	10.09.2018	Dane osobowe	<p>Wniosek o:</p> <p>1. wyłączenie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania Przestrzennego gminy Klembów terenów jak w pkt.2-3.</p> <p>2. Wyłączenia z projektu planu działek znajdujących się w projektowanej strefie 2U/P oraz działki 948 znajdującej się w projektowanej strefie 3U/P. Zmiany uniemożliwiają korzystanie z działek, czyli wybudowanie domku na potrzeby własne. Sąsiedztwo zabudowy produkcyjno-usługowej jest uciążliwe dla zabudowy mieszkaniowej.</p>		<p>2U/P</p> <p>3U/P</p> <p>2KDD</p> <p>3KDD</p> <p>5bKDD</p>		1			<p>1. W zakresie wyłączenia działek ze Studium wniosek jest bezzasadny. Niniejsze procedura dotyczy wyłącznie planu miejscowego. Studium jest obowiązujące. Zgodnie z Art. 9 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 poz. 1073 z późn. zm.) „Studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy” i nie ma możliwości wyłączenia działek czy terenów z ustaleń Studium.</p> <p>2. Przeznaczenie działek w projekcie planu zgodne jest z ich przeznaczeniem w Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania Przestrzennego gminy Klembów. Zgodnie z Art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 poz. 1073 z późn. zm.) projekt planu nie może naruszać ustaleń Studium. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej możliwa jest na terenie 1MNU, powiększonym dwukrotnie w stosunku do planu obowiązującego. Jest to lokalizacja bardziej korzystna niż w obowiązującym planie miejscowym</p>

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 uwzgl.	Uwaga nieuwzgl.	Uwaga uwzgl.	Uwaga nieuwzgl.	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	11.	12.	13.
										przy drodze wojewódzkiej. Uciążliwość zabudowy produkcyjno-usługowej wobec zabudowy mieszkalnej jest wielokrotnie niższa niż sąsiedztwo drogi wojewódzkiej, ponadlokalnej, o bardzo dużym natężeniu ruchu. Zabudowa produkcyjno-usługowa stanowić będzie przesłonę akustyczną dla zabudowy mieszkaniowej przed hałasem i zanieczyszczeniami wynikającymi z sąsiedztwa drogi wojewódzkiej, które zgodnie z literaturą sięgają 50-100 m od drogi.
			3. Wyłączenia z projektu projektowanych dróg 2KDD i 3KDD				3			3. Droga 2KDD ma zapewniać obsługę komunikacyjną nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych na południe od terenów w planie obowiązującym. Zgodnie z Art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 poz. 1073 z późn. zm.) działka budowlana musi posiadać „dostęp do drogi publicznej”, a więc nie można uzyskać pozwolenia na budowę bez takiego dostępu. Dla terenów U/P nie jest ona

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 uwzgl.	Uwaga nieuwzgl.	Uwaga uwzgl.	Uwaga nieuwzgl.	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	11.	12.	13.
										niezbędna (choć umożliwiła lepszą ich obsługę i ewentualny podział działek), tereny te obsługuje droga 5bKDD. Droga 3KDD jest na 40% swojej długości identyczna z już wyznaczoną w obowiązującym planie miejscowym. Droga poprowadzona między zabudową mieszkaniową a produkcyjno-usługową (droga o niewielkim natężeniu ruchu) stanowić będzie dodatkową izolację pomiędzy różnymi rodzajami zabudowy. Ponadto droga ta jest w obowiązującym planie miejscowym wyznaczona, z tym że z przesunięciem w kierunku południowym.
			4. Zmniejszenie wymiarów placu na drodze 5bKDD oraz jego przedłużenie do końca działki 950/14.				4			4. Wymiary placu wynikają z przepisów dotyczących dróg pożarowych. Jego przeniesienie na działkę 950/14 jest nieuzasadnione – nie jest potrzebny do obsługi terenu 2MNU, który to teren posiada dojazdy od strony wschodniej i południowej, stanowić za to może uciążliwość dla istniejącego terenu mieszkaniowego.

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 uwzgl.	Uwaga nieuwzgl.	Uwaga uwzgl.	Uwaga nieuwzgl.	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	11.	12.	13.
4.	11.09.2018	Dane osobowe	Wniosek o: 1. doprecyzowanie zapisów dotyczących dachów,			1				1. Uwagę uwzględniono.
			2. przeniesienie sięgacza oraz placu manewrowego drogi 2KDD poza teren 3U/P,			2				2. Uwagę uwzględniono.
			3. przesunięcie północnej granicy stanowiska archeologicznego 10 m w stronę południową.				3			3. Plan miejscowy nie ustala lokalizacji stanowiska archeologicznego, jedynie informuje o jego lokalizacji oraz zasadach zagospodarowania, jakie wynikają z przepisów odrębnych.
5.	17.09.2018 data stempla pocztowego 12.09.2018	Dane osobowe	Wniosek o: 1. Wyłączenia z projektu planu części działki znajdujących się w części oznaczonej jako 3U/P oraz 2KDD wraz z zawrotką.	dz. ew. 948 obr. Lipka	1MN/U 3U/P 2KDD 5bKDD	1	1			1. Przeznaczenie działek w projekcie planu zgodne jest z ich przeznaczeniem w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Klembów. Zgodnie z Art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 poz. 1073 z późn. zm.) projekt planu nie może naruszać ustaleń Studium. Zabudowa produkcyjno-usługowa stanowić będzie przesłonę akustyczną dla zabudowy mieszkaniowej przed hałasem i zanieczyszczeniami wynikającymi z sąsiedztwa drogi wojewódzkiej, które zgodnie z literaturą sięgają 50-

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 uwzgl.	Uwaga nieuwzgl.	Uwaga uwzgl.	Uwaga nieuwzgl.	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	11.	12.	13.
										100 m od drogi. W projekcie planu zrezygnowano z wyznaczenia na działce drogi publicznej oraz zawrotki.
			2. Likwidację rozszerzenia na plac do zawracania drogi 5bKDD – przedłużenie drogi do granicy działki 949/5 i wyznaczenie go jedynie na działkach 949/5 i 950/14.				2			2. Wymiary placu wynikają z przepisów dotyczących dróg pożarowych. Jego przeniesienie na działkę 950/14 jest nieuzasadnione – nie jest potrzebny do obsługi terenu 2MNU, który to teren posiada dojazdy od strony wschodniej i południowej, stanowić za to może uciążliwość dla istniejącego terenu mieszkaniowego.

Drugie wyłożenie

Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Lipka w gminie Klembów” był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 18 października 2018 r. do 7 listopada 2018 r. z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 21 listopada 2018 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 uwzgl.	Uwaga nieuwzgl.	Uwaga uwzgl.	Uwaga nieuwzgl.	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	11.	12.	13.
1.	19.11.2018	Dane osobowe	Uwagi do projektu planu: 1. Wniosek o wyłączenia z projektu planu oraz ze Studium działek, będących własnością wnoszącego uwagę, znajdujących się w projektowanej strefie 2U/P.	2U/P	2U/P		1			<p>1. W zakresie wyłączenia terenu 2U/P ze Studium uwaga jest bezprzedmiotowa. Niniejsza procedura dotyczy uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Lipka w gminie Klembów a nie Studium. Studium zostało przyjęte uchwałą Nr XXV.300.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 kwietnia 2017 r. i jest dokumentem obowiązującym.</p> <p>Wyłączenie terenów z projektu planu spowodowałoby, że obowiązywać będą w ich obrębie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrówek i Lipka w gminie Klembów, przyjętego uchwałą Nr XXIV/182/08 Rady Gminy Klembów z dnia 3 lipca 2008 r. W planie tym tereny objęte projektowanym terenem 2U/P przeznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (ok.2,95 ha) , drogę, oraz pod tereny rolne (ok. 5,91 ha). Na terenach rolnych nie</p>

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 uwzgl.	Uwaga nieuwzgl.	Uwaga uwzgl.	Uwaga nieuwzgl.	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	11.	12.	13.
			2. Wyłączenie z projektu planu projektowanych dróg 2KDD i 3KDD.	2KDD, 3KDD	2KDD, 3KDD		2			<p>jest możliwe uzyskanie pozwolenia na budowę, z wyłączeniem zabudowy rolniczej.</p> <p>2. Droga 2KDD ma zapewniać obsługę komunikacyjną nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych na południe od terenów w planie obowiązującym. Zgodnie z Art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 poz. 1073 z późn. zm.) działka budowlana musi posiadać „<i>dostęp do drogi publicznej</i>”, a więc nie można uzyskać pozwolenia na budowę bez takiego dostępu.</p> <p>Dla terenów U/P nie jest ona niezbędna (choć umożliwia lepszą ich obsługę i ewentualny podział działek), tereny te obsługuje droga 5bKDD.</p> <p>Droga 3KDD jest na 40% swojej długości identyczna z już wyznaczoną w obowiązującym planie miejscowym.</p> <p>Droga poprowadzona między zabudową mieszkaniową a produkcyjno-usługową (droga o niewielkim natężeniu ruchu) stanowić będzie dodatkową izolację pomiędzy różnymi rodzajami zabudowy.</p>

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 uwzgl.	Uwaga nieuwzgl.	Uwaga uwzgl.	Uwaga nieuwzgl.	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	11.	12.	13.
			<p>3. Składający uwagę nie otrzymali wyjaśnień dlaczego ich uwagi, złożone w czasie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, nie zostały uwzględnione.</p> <p>4. Strefa produkcyjna zwiększyła się o 300% znacznie zmniejszając strefę pod zabudowę mieszkaniową i rolnictwo.</p>	obszar planu			<p>3</p>			<p>Ponadto droga ta jest w obowiązującym planie miejscowym wyznaczona, z tym że z przesunięciem w kierunku południowym.</p> <p>3. Uwaga bezzasadna. W procedurze wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (pierwsze wyłożenie) zostało sporządzone rozpatrzenie złożonych uwag, które wyjaśnia które uwagi i dlaczego nie zostały uwzględnione. Zarządzenie nr 0050.87.2018 Wójta Gminy Klembów z dnia 09.10.2018 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Lipka w gminie Klembów zostało opublikowane w BIP urzędu.</p> <p>4. Wskazane wielkości nie odpowiadają prawdzie. W planie obowiązującym powierzchnia terenów przeznaczonych pod tereny P – usług uciążliwych, magazynów, składów wynosi ok. 13,08 ha, w projekcie planu tereny U/P zajmują powierzchnię ok. 24,83 ha, z tym że równocześnie obszar planu</p>

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 uwzgl.	Uwaga nieuwzgl.	Uwaga uwzgl.	Uwaga nieuwzgl.	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	11.	12.	13.
			<p>Uwagi do prognozy finansowej:</p> <p>5. 30% właścicieli ma sprzedać swoje działki w ciągu 5 lat od wprowadzenia planu. Podane w prognozie ceny działek mają zachęcić ich właścicieli do sprzedaży a tym samym przynieść podatki gminie, tzn. 10% rentę planistyczną, 20% opłaty adiacenckiej od podziału nieruchomości oraz 50% opłaty</p>				5			<p>powiększył się o ponad 13,70 ha. Tereny zabudowy mieszkaniowe j jednorodzinnej i usług odpowiednio wzrosły z ok.9,79 ha do 10,1 ha – zmieniono ich położenie z bezpośredniego sąsiedztwa uciążliwej drogi wojewódzkiej, o dużym natężeniu ruchu, na lokalizację w południowej części obszaru na styku z zabudową mieszkaniową istniejącą.</p> <p>Zgodnie z literaturą droga klasy głównej generuje uciążliwości (zanieczyszczenia i hałas) o szerokości pasa ok.100-150 m od drogi, tak więc obejmujący całe tereny mieszkaniowe położone wzdłuż drogi wojewódzkiej w planie obowiązującym.</p> <p>5. Prognoza finansowa, co zresztą zostało w niej zapisane, pełni funkcję informacyjną (dla Wójta, Radnych) na etapie opracowywania projektu planu. Celem prognozy jest 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. Wartości przyjętych w prognozie nie</p>

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 uwzgl.	Uwaga nieuwzgl.	Uwaga uwzgl.	Uwaga nieuwzgl.	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	11.	12.	13.
			adiacenckiej za wybudowanie urządzeń infrastruktury technicznej.							<p>należy traktować jako wyceny kosztów inwestycji ani jako szacunku wartości pojedynczych nieruchomości.</p> <p>Wartości przyjęte w prognozie są przybliżone, nie można ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej.</p> <p>W Prognozie wskazano także, 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.</p> <p>Opłaty te obejmują tylko tereny, które dotychczas nie były objęte planem, a więc nie było możliwe ich zabudowanie. W związku z tym nie były również atrakcyjne dla potencjalnych kupców.</p>

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 uwzgl.	Uwaga nieuwzgl.	Uwaga uwzgl.	Uwaga nieuwzgl.	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	11.	12.	13.
										<p>Opłaty adiacenckie, w przypadku podziału działek lub za wybudowanie urządzeń infrastruktury technicznej obowiązywać będą również dla działek w przypadku nie uchwalenia planu. Dla terenów rolnych zaś nie ma obecnie jakiegokolwiek możliwości realizacji zabudowy.</p> <p>Na terenie gminy Klembów obowiązuje wyłącznie Uchwała Nr XXVII/156/2004 Rady Gminy w Klembowie z dnia 26 października 2004 r. w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej, która wynosi 20% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed podziałem, a wartością, jaką nieruchomość ma po podziale.</p> <p>W chwili obecnej nie ma uchwały Rady Gminy, w której ustalona zostałaby stawka procentowa opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania urządzeń infrastruktury, brak jest więc podstaw do jej naliczenia.</p>

**Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr2018r.
Rady Gminy Klembów
z dnia2018 r.**

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) 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 części miejscowości Lipka w gminie Klembów.

§1.Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Krusze w gminie Klembów: drogowe - budowa dróg dojazdowych: 1KD-D do 5KD-D oraz związane z budową sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§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 2018 r. poz. 755 z późn. zm.);
- 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 2017 r. poz.2077), 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 2018 r. poz. 1152 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 2018 r. poz. 755 z późn. zm.).

**Prognoza oddziaływania na środowisko
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części miejscowości Lipka w gminie Klembów**

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. kraj. Paulina Gralewska

grudzień 2017, Warszawa
aktualizacja wrzesień 2018

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. POŁOŻENIE	4
2.1 POŁOŻENIE ADMINISTRACYJNE ANALIZOWANEGO TERENU	4
2.2 POŁOŻENIE PRZYRODNICZE	4
3. CHARAKTERYSTYKA GŁÓWNYCH CELÓW MPZP	5
3.1 OPIS GŁÓWNYCH CELÓW PROJEKTOWANEGO MPZP	5
3.2 OPIS DZIAŁAŃ SŁUŻĄCYCH OCHRONIE ŚRODOWISKA BĘDĄCYCH REALIZACJĄ GŁÓWNYCH CELÓW MPZP	5
3.3 POWIĄZANIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU Z INNYMI DOKUMENTAMI	7
4. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	7
4.1 RZEŻBA TERENU	7
4.2 BUDOWA GEOLOGICZNA	8
4.3 WARUNKI HYDROGEOLOGICZNE	9
4.4 WODY POWIERZCHNIOWE	10
4.5 GLEBY	10
4.6 SZATA ROŚLINNA I ŚWIAT ZWIERZĄT	12
4.7 WARUNKI KLIMATYCZNE	15
4.8 FORMY OCHRONY PRZYRODY	16
5. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	16
5.1. PROBLEMY DOTYCZĄCE POWIERZCHNI ZIEMI I GLEB	16
5.2. PROBLEMY DOTYCZĄCE WÓD POWIERZCHNIOWYCH I PODZIEMNYCH	17
5.3. PROBLEMY DOTYCZĄCE ROŚLIN I ZWIERZĄT	17
5.4. PROBLEMY DOTYCZĄCE HAŁASU I PROMIENIOWANIA ELEKTROMAGNETYCZNEGO	17
5.5. PROBLEMATYKA OCHRONY ŚRODOWISKA NA ETAPIE REALIZACJI PROJEKTU MPZP	18
6. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA WYŻSZYM SZCZEBLU I SPOSOBY ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE	18
7. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO	18
7.1. ODDZIAŁYWANIE NA RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNA	18
7.2. ODDZIAŁYWANIE NA LUDZI	19
7.3. ODDZIAŁYWANIE NA ROŚLINY I ZWIERZĘTA	19
7.4. ODDZIAŁYWANIE NA POWIETRZE	19
7.5. ODDZIAŁYWANIE NA WODĘ	19
7.6. ODDZIAŁYWANIE NA KRAJOBRAZ	19
7.7. ODDZIAŁYWANIE NA KLIMAT	20
7.8. ODDZIAŁYWANIE NA ZASOBY NATURALNE	20
7.9. ODDZIAŁYWANIE NA ZABYTKI	20
7.10. ODDZIAŁYWANIE NA DOBRA MATERIALNE	20
7.11. INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU	21
8. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE I KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO	21
8.1. ROZWIĄZANIA ZAPROPONOWANE W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE	21
8.2. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE	21
9. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI	

POSTANOWIENIŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	21
10. WNIOSKI	22
11. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	22

1. WIADOMOŚCI OGÓLNE

1.1. Wstęp

Podstawy formalne wykonania prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **części miejscowości Lipka w gminie Klembów**, 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. 2017 poz. 1405 z późn. zm.),
- art. 17 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz.1073 z późn. zm.).

1.2. Cel i zakres opracowania

Niniejsza prognoza jest opracowaniem sporządzonym dla potrzeb przeprowadzenia procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Lipka w gminie Klembów. 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 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 WOOS-III.411.363.2017.JD z dnia 13.10.2017 r.) i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie (pismo znak ZNS.470.192.45.2017 z dnia 3.10.2017 r.).

1.3. Materiały wyjściowe

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

1. D. Fronczyk. (z zespołem) 2018, Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Lipka w gminie Klembów, KAD Architekci sp. z o.o., Warszawa.
2. Uchwała Nr XXVII.326.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Lipka w gminie Klembów.
3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, przyjęte uchwałą Nr XXV.300.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 kwietnia 2017 r.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrówek i Lipka w gminie Klembów (Uchwała nr XXIV/182/08 Rady Gminy Klembów z dnia 3 lipca 2008 r.).
5. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, AKTUALIZACJA, Pracownia

- Planistyczna URBANISTIC, Klembów, 2016 r.
6. Program Ochrony Środowiska dla gminy Klembów na lata 2017-2020 z perspektywą do 2024 r.;
 7. Strategia Rozwoju Gminy Klembów na lata 2015-2020 z perspektywą do 2030.
 8. Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim – raport za rok 2015, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie, Warszawa, kwiecień 2016.
 9. Program ochrony środowiska dla powiatu wołomińskiego do roku 2020 z perspektywą do 2023 roku.
 10. Kondracki – Geografia fizyczna Polski PWN Warszawa 1988 r.
 11. Malinowski J., Budowa geologiczna Polski, t. VII – Hydrogeologia. WG Warszawa 1991 r.
 12. <http://klembow.e-mapa.net/>
 13. Obowiązujące normy i przepisy prawne.

1.4. Metody zastosowane przy sporządzeniu prognozy

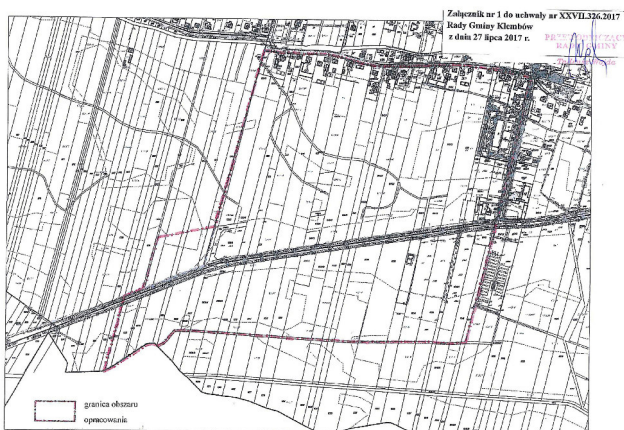
Przy sporządzeniu niniejszej prognozy oparto się na metodach:

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

2. Położenie

2.1. Położenie administracyjne analizowanego terenu

Analizowany teren zajmuje ok. 44,38 ha w południowo-zachodniej części wsi Lipka, wzdłuż jej granicy z gminą Poświętne. Obszar położony jest po obu stronach drogi nr 634, na północ od rzeki Rządzy. Wschodnią granicę opracowania stanowi ul. Wołomińska, północną zaś ul. Przejazdowa.



Zakres terytorialny opracowania wynika z Uchwały Nr XXVII.326.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Lipka w gminie Klembów.

2.2. Położenie przyrodnicze

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.

Geologicznie obszar gminy Klembów położony jest w strefie Niecki Mazowieckiej, w jej środkowowschodniej części.

Pod względem podziału geobotanicznego (wg Jana M. Matuszkiewicza) Klembów leży w Prowincji Środkowoeuropejskiej, w Dziale Mazowiecko-Poleskim, Poddziale Mazowieckim, w Krainie Południowo Mazowiecko-Podlaskiej, Podkrajnie Południowomazowieckiej, w Okręgu Równiny Wołomińskiej.

3. Charakterystyka głównych celów MPZP części miejscowości Lipka w gminie Klembów.

3.1. Opis głównych celów projektowanego MPZP części miejscowości Lipka w gminie Klembów.

Zakres i układ treści 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. 2017 r. poz.1073 z późn. zm.) oraz zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Klembów.

Główny cel projektowanego dokumentu to przeznaczenia obszaru na teren zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, uporządkowanie procesów urbanistycznych w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Realizacji tak zapisanego celu dokumentu służyć mają zawarte w planie ustalenia:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 7) granic i sposobów 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

W planie określono również granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym; granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym; sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, a także minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

3.2. Opis działań służących ochronie środowiska będących realizacją głównych celów MPZP części miejscowości Lipka w gminie Klembów.

W celu realizacji osiągnięcia standardów ochrony środowiska przyrodniczego oraz racjonalnego zagospodarowania przestrzeni w projekcie planu znalazły się następujące zapisy:

- 1) nakaz zapewnienia właściwych udziałów powierzchni biologicznie czynnych na działkach budowlanych na poziomie minimum 20-50%, w zależności od przeznaczenia terenu;

- 2) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne, w tym dotyczące ochrony środowiska.

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

W odniesieniu do stosunków wodnych:

- 1) nakaz docelowego podłączenia do gminnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich realizowanych obiektów, w których ma być instalacja wodociągowa i kanalizacyjna;
- 2) ustalenie zasad odprowadzenia wód opadowych z dachów budynków i z terenów utwardzonych dróg publicznych oraz zasady retencji wód opadowych.

W zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) W zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur \varnothing 50 mm,
- 2) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych lub grupowych ujęć wody,
- 3) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:

- 1) 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 pkt.2,
- 2) 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 czasowe stosowanie:
 - a) kanalizacji indywidualnych zakończonych szczelnymi zbiornikami ścieków,
 - b) oczyszczalni indywidualnych.

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) 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 po jej wybudowaniu o minimalnej średnicy rur \varnothing 63 mm,
- 2) 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 po jej wybudowaniu o minimalnej średnicy rur \varnothing 63 mm,
- 3) możliwość wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych.

W odniesieniu do powietrza i klimatu akustycznego:

- 1) określenie zasad prowadzenia gospodarki cieplnej: ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, paliw stałych, 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;
- 2) kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) wyznaczenie zasad zagospodarowania w zasięgu uciążliwości akustycznej ponadlokalnej trasy komunikacyjnej;
- 4) 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.
- 5) 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.

W odniesieniu do krajobrazu:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i produkcyjnej oraz tereny komunikacji,
- 2) ustalenie parametrów i wskaźników zabudowy, które opisują: linie zabudowy, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy;
- 3) ustalenie możliwości sytuowania stacji bazowych i masztów telefonii cyfrowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.3. Powiązania projektowanego dokumentu z innymi dokumentami.

Najistotniejszym dokumentem, do którego nawiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Lipka w gminie Klembów, jest Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Klembów.

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

- 1) Polityka ekologiczna państwa w latach 2009-2012 z perspektywą do roku 2016,
- 2) Program ochrony środowiska województwa mazowieckiego,
- 3) Program ochrony środowiska dla powiatu wołomińskiego do roku 2020 z perspektywą do 2023 roku,
- 4) Program Ochrony Środowiska dla gminy Klembów na lata 2017-2020 z perspektywą do 2024 r.

4. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu.

4.1. Rzeźba terenu

Charakterystyka rzeźby

Według podziału fizyczno-geograficznego Polski 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. cieki Struga i Czarna. Równina od południowego wschodu graniczy z wysoczyzną połodowcową, która rozcięta jest dolinami rzecznyymi: Rządzy, Cienkiej, Osownicy i Boruczy.

Równina Wołomińska urozmaicona jest występującymi na jej powierzchni równinami piasków przewianych z wydrami, 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 równinny. Rzeźba terenu ukształtowana jest głównie przez zlodowacenie Odry (środkowopolskie) oraz jego stadiały. Wysoczyznę połodowcową przecinają doliny rzeki Rządzy i Cienkiej. Urozmaiceniem są nieliczne wzniesienia, główne formy wydymowe towarzyszące dolinom rzeczny. 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 lekkie ukierunkowania w stronę zachodnią, są także wykształcone lokalnymi różnokierunkowymi nierównościami. Przeciętne rzędne wysokości powierzchni terenu na obszarze planu wynoszą ok. 98,2, 0-100,6 m n.p.m.

Brak jest tu naturalnych form morfologicznych, które wymagałyby ochrony.

Ocena stanu i funkcjonowania

Występują tu obszary silnie przekształcone przez człowieka – tereny komunikacji oraz średnio przekształcone poprzez zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną. Nie powodują one istotnych zmian w wyglądzie, strukturze i funkcjonowaniu pozostałych komponentów środowiska przyrodniczego. Przeprowadzone inwestycje liniowe (drogi) są niezbędne dla człowieka i dla prawidłowego funkcjonowania okolicy, należy przyjąć, że ich eksploatacja w dłuższym okresie czasu przyniosła na tyle duże korzyści, że z pewnością rekompensowane są wywołane dotychczas straty o charakterze lokalnym.

Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

W przypadku braku wprowadzenia zapisów planu w życie nie przewiduje się znaczących zmian w rzeźbie. Analizowany teren położony jest na obszarach w znacznym stopniu zainwestowanych. Teren ulegnie procesom inwestycyjnym związanym z budownictwem mieszkaniowym, produkcyjnym i usługowym w zakresie umożliwiającym przez ustalenia obowiązującego MPZP dla miejscowości Ostrówek i Lipka w gminie Klembów (Uchwała nr XXIV/182/08 Rady Gminy Klembów z dnia 3 lipca 2008 r.) a dla części nie objętej aktualnie planem miejscowym na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Zmiany rzeźby wywołane pracami budowlanymi są niewielkie i krótkotrwałe, ponieważ po zakończeniu budowy teren jest przywracany do pierwotnego stanu. Rzeźba terenu – na obszarze objętym opracowaniem - nie stanowi ograniczeń inwestycyjnych i nie wpływa na przyjęcie w planie rozwiązań.

4.2. Budowa geologiczna

Charakterystyka budowy geologicznej

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 20 m do górnej najwyższej krawędzi dachu, jakie dopuszczone są w Studium, należałoby wykonać szczegółowe badania geotechniczne. Budynki mieszkalne o wysokości do 12 m można fundamentować przez analogię do budynków istniejących.

Ocena stanu i funkcjonowania

Wszystkie wymienione naturalne utwory są ze sobą genetycznie powiązane, tzn. są to osady związane z rozwojem lądolodu. Należy przyjąć, że utwory zalegające głębiej, nie będące pod bezpośrednim wpływem uwarunkowań zewnętrznych, leżące poza tzw. strefą hipergenezy pozostają w prawie niezmiennym układzie fizycznym oraz chemicznym. W strefie tej zmiany zachodzą zwykle bardzo powoli (w sensie geologicznym) i człowiek nie ma na nie wpływu. Niewielkie zaburzenia w prawidłowym układzie warstw oraz warunków fizyko-chemicznych powstają w wyniku, prowadzenia prac geologicznych bądź przy okazji eksploatacji piasku. Prace te jednak należy uznać za konieczne, a ich oddziaływanie za znikome.

Większym wpływem podlegają utwory leżące w warstwie przypowierzchniowej. Na analizowanym obszarze znajdują się lokalnie grunty pochodzenia antropogenicznego. Zmiany, jakie dokonały się na ww. terenach dotyczą właściwości fizycznych i chemicznych gruntów, ze względu na brak badań na ten temat trudno jednak określić jest ich jakość.

Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

W związku z dotychczasowymi formami wykorzystania przestrzeni nie przewiduje się żadnych

zmian w odniesieniu do głębszych utworów geologicznych. Przypowierzchniowe utwory będą natomiast pod coraz większym wpływem działalności człowieka, tj. będą nasilały się typowo podmiejskie, urbanistyczne procesy antropogeniczne, tj. głównie wzbogacanie w metale ciężkie i sole (komunikacja) oraz alkalizację (budownictwo). Analizowany teren położony jest na obszarach w znacznym stopniu zainwestowanych. Teren ulegnie procesom inwestycyjnym związanym z budownictwem mieszkaniowym, produkcyjnym i usługowym w zakresie umożliwiającym przez ustalenia obowiązującego MPZP dla miejscowości Ostrówek i Lipka w gminie Klembów (Uchwała nr XXIV/182/08 Rady Gminy Klembów z dnia 3 lipca 2008 r.) a dla części nie objętej aktualnie planem miejscowym na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

4.3. Warunki hydrogeologiczne.

Charakterystyka warunków hydrogeologicznych

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 mioceńskim i poziomem oligoceńskim 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).

Ocena stanu i funkcjonowania

Mieszkańcy korzystają z wodociągu gminnego. Zużycie wody przez indywidualne gospodarstwa

w skali globalnej jest śladowe.

Obszar znajduje się w zasięgu głównych zbiorników wód podziemnych – czwartorzędowy GZWP Nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa - Puławy) oraz trzeciorzędowego GZWP Nr 215 Subniecka warszawska. Uwzględniając występowanie na obszarze gruntów przepuszczalnych należy dążyć do wyeliminowania przedostawania się wszelkich zanieczyszczeń do wód gruntowych. Priorytet powinno stanowić przyłączenie wszystkich obiektów do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

W związku z rozwojem urbanistycznym i gospodarczym w oparciu o dotychczasowe zagospodarowanie terenu nie przewiduje się istotnego wzrostu zużycia wody z własnych ujęć. W miarę realizacji inwestycji można się liczyć z obniżeniem poziomu wody gruntowej, jednak w związku z tendencją do wprowadzania ścieków deszczowych do gruntu nie powinny zostać w znacznym stopniu pogorszone warunki odnowy wód podziemnych. Analizowany teren położony jest na obszarach w znacznym stopniu zainwestowanych. Teren ulegnie procesom inwestycyjnym związanym z budownictwem mieszkaniowym, produkcyjnym i usługowym w zakresie umożliwiającym przez ustalenia obowiązującego MPZP dla miejscowości Ostrówek i Lipka w gminie Klembów (Uchwała nr XXIV/182/08 Rady Gminy Klembów z dnia 3 lipca 2008 r.) a dla części nie objętej aktualnie planem miejscowym na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

4.4. 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 Rasztowa, Dopływ z Woli Rasztońskiej, 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 Rasztowska, 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.



Zgodnie ze studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi dla rzeki Rządzy południowe fragmenty obszaru planu znajdują się w zasięgu prawdopodobieństwa 1%.

4.5. Gleby.

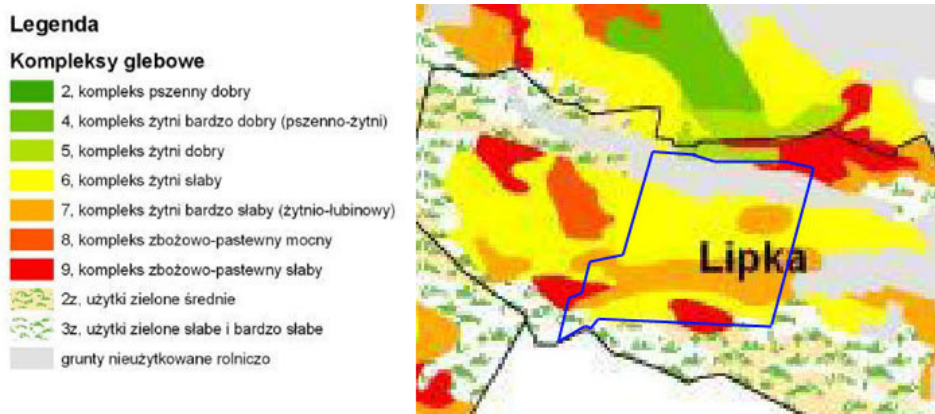
Charakterystyka gleb

W obszarze planu występują gleby klas bonitacyjnych IVb, V i VI. 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 dużej części obszaru opracowania występują grunty zabudowane i zurbanizowane. Można 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, brak jest gruntów rolnych klas I-III.



Zgodnie ze Studium w obszarze, tam, gdzie nie ma zabudowy, występują głównie kompleksy żytnie słabe i bardzo słabe (żytnio-lubinowe). Miejscami występują kompleksy zbożowo-pastewne słabe. W rejonie rzeki Rządzy znaleźć można użytki zielone słabe i bardzo słabe.



Zgodnie ze Studium w obszarze występują gleby organiczne – gleby murszowo-mineralne i murszowate. Gleby takie stanowią obszar o utrudnionych warunkach posadawienia.

W obrębie terenów zurbanizowanych (a więc w północnej i wschodniej części obszaru planu) gleby uległy antropogenezacji w wyniku zabudowy. Przemiany gleb antropogenicznych są związane nie tylko z przemieszaniem profilu glebowego, ale również ze zmianami chemicznymi takimi jak: zasolenie, zakwaszenie, alkalizacja czy nagromadzenie metali ciężkich, szczególnie w sąsiedztwie terenów dróg.

Na omawianym obszarze nie występują grunty objęte ochroną w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – grunty rolne i leśne.

Ocena stanu i funkcjonowania

Na terenach zainwestowanych odkryte powierzchnie wykorzystywane są pod zieleń towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej i usługowej. Uprawa warzyw w ogródkach przydomowych wymaga większych nakładów niż korzyści z uzyskiwanych plonów. Wolne powierzchnie obsadzone są roślinnością ozdobną w otoczeniu nawierzchni trawiastych.

Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

Analizowany teren położony jest na obszarach w znacznym stopniu zainwestowanych. Teren ulegnie procesom inwestycyjnym związanym z budownictwem mieszkaniowym, produkcyjnym i usługowym w zakresie umożliwiającym przez ustalenia obowiązującego MPZP dla miejscowości Ostrówek i Lipka w gminie

Klembów (Uchwała nr XXIV/182/08 Rady Gminy Klembów z dnia 3 lipca 2008 r.) a dla części nie objętej aktualnie planem miejscowym na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Można zakładać, że rozwój paliw konwencjonalnych nowej generacji, jak również paliw alternatywnych doprowadzi do zmniejszenia emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych wzdłuż dróg, a tym samym ulegną poprawie jakościowej gleby wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

4.6. Szata roślinna i świat zwierząt

Charakterystyka szaty roślinnej i świata zwierząt

Szata roślinna

Występująca na analizowanym terenie forma roślinności ma ścisły związek ze sposobem użytkowania terenu. Wizja przeprowadzona w październiku 2017 r. dowodzi przekształcenia naturalnych siedlisk. Północną część obszaru stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, w części wschodniej wzdłuż ul. Wołomińskiej zlokalizowany jest obiekt firmy InterFiber sp. z o.o. – siedziba przedsiębiorstwa i hale produkcyjne. W części południowej, wzdłuż drogi nr 634, zlokalizowane są skład budowlany i warsztaty samochodowe. Tam, gdzie inwestycje są już ukończone i gdzie właściciele posesji dbają o zieleni pojawiły się gatunki ozdobne.

Południową granicę opracowania stanowią tereny przyległe do rzeki Rządzy. Pozostałe tereny to tereny rolne i nieużytki, przecięte rowami melioracyjnymi.

Na omawianym terenie nie występują rzadkie gatunki i zbiorowiska roślinne.

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 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: żywotniki zachodnie (*Thuja occidentalis*), świerki kłujące (*Picea pungens*) i pospolite (*Picea abies*), modrzewie europejskie (*Larix europaea*), cisy pospolite (*Taxus baccata*), sosny zwyczajne (*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.*), leszczyny pospolite (*Corylus avellana*), kasztanowce pospolite (*Aesculus hippocastanum*). Spośród drzew owocowych zauważono jabłonie (*Malus sp.*), grusze (*Pyrus sp.*). Z pnączy wyszczególniono winobluszcze pięciolistkowe (*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



Roślinność ozdobna przy zabudowie zagrodowej

Zbiorowiska roślinne towarzyszące zabudowie usługowej i produkcyjnej.

Zauważyć można tu poddawane okresowym zabiegom pielęgnacyjnym trawniki oraz pojedyncze drzewa i miejscowo krzewy ozdobne na obrzeżach działek. Ze względu na intensywne zagospodarowanie bardzo mały procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej miejsca występowania roślinności ograniczają się zasadniczo do granic działki. Wartość przyrodnicza oraz krajobrazowa takich zbiorowisk jest najniższa.



Roślinność przy zabudowie InterFiber Sp. z o.o.



Roślinność przy zabudowie wzdłuż drogi 634.

Tereny leśne

Na obszarze nie występują wydzielania leśne.

Zbiorowiska ruderalne przy południowej i zachodniej granicy opracowania – 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*), olsze czarne (*Alnus nigra*), wierzby (*Salix sp.*). Zbiorowiska charakteryzują się niskimi walorami przyrodniczymi, jednak walory krajobrazowe uznać można za średnie. Okazałe drzewa powinny zostać zachowane i wkomponowane w przyszłe zagospodarowanie. Obszary te są dość podmokłe.



Działki nieużytkowane w południowej części obszaru



Działki nieużytkowane w zachodniej części obszaru

Drogi

Wzdłuż drogi nr 634 rosną dęby szypułkowe (*Quercus robur*), brzozy (*Betula pendula*), topole włoskie (*Populus italica*), topole (*Populus sp.*), sosny zwyczajne (*Pinus silvestris*) i klony jesionolistne (*Acer negundo*), jesiony (*Fraxinus sp.*) wierzby (*Salix sp.*). Ul. Wołomińska stanowiąca wschodnią granicę opracowania pozbawiona jest zieleni. Okazałe świerki (*Picea sp.*) rosną wzdłuż drogi stanowiącej północną granicę opracowania, większość z nich zlokalizowana jest na działkach zabudowy.



Roślinność wzdłuż drogi nr 634



Roślinność wzdłuż drogi stanowiącej północną granicę opracowania

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), nie ma także gatunków zagrożonych.

W obszarze czasie 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.

Na analizowanym obszarze nie stwierdzono stanowisk lub rejonów lęgowych ptaków, dla których wymagane jest ustalenie stref ochrony ostoi, miejsc rozrodu lub regularnego przebywania zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. 2016 poz. 2183).

Ocena stanu i funkcjonowania

Przeprowadzona wizja w październiku 2017 r. dowodzi przekształcenia naturalnych siedlisk. Na skutek urbanizacji nastąpiła zmiana gatunkowa roślinności. Na terenach mieszkaniowych, tam, gdzie właściciele posesji dbają o zieleni pojawiły się gatunki ozdobne. W aspekcie botanicznym na omawianym terenie nie występują rzadkie gatunki i zbiorowiska roślinne.

Urbanizacja wraz z istniejącymi trasami komunikacyjnymi doprowadziły do znacznego ograniczenia na tym terenie występowania ssaków, szczególnie średnich i dużych. Występują zwierzęta mniejsze tj. stawonogi oraz ptaki.

Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

Teren ulegnie procesom inwestycyjnym związanym z budownictwem mieszkaniowym, produkcyjnym i usługowym w zakresie umożliwiającym przez ustalenia obowiązującego MPZP dla miejscowości Ostrówek i Lipka w gminie Klembów (Uchwała nr XXIV/182/08 Rady Gminy Klembów z dnia 3 lipca 2008 r.) a dla części nie objętej aktualnie planem miejscowym na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. W związku z budową nowych obiektów usługowych i mieszkaniowych dojdzie do ograniczenia ilościowego i jakościowego roślin użytkowych na rzecz roślin ozdobnych. Będzie się zwiększała także powierzchnia pielęgnowanych trawników i zieleńców.

4.7. Warunki klimatyczne

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.

Ogólne warunki klimatyczne obszaru gminy charakteryzują następujące dane meteorologiczne:

- średnia roczna temperatura powietrza atmosferycznego na terenie gminy wynosi 7,5 °C -7,8°C,
- najwyższa temperatura występuje w lipcu to średnio ok 19,0 °C,
- najniższa średnia temperatura, która wynosi poniżej 3,7 °C, występuje w lutym,
- suma rocznych opadów jest niższa od średniej dla kraju osiągając od 500 do ponad 550 mm rok, z czego opady półrocza letniego stanowią ok. 63,3% sumy rocznej opadów,
- pokrywa śniegowa utrzymuje się od 50 do 80 dni w ciągu roku,
- liczba dni ciepłych i pochmurnych jest stosunkowo wysoka - w roku średnio ok. 63, liczba dni z pogodą przymrozkową, bardzo chłodną (około 38 dni/rok) oraz umiarkowanie zimną i jednocześnie pochmurną (12 dni/ rok)
- przymrozki notowane są od połowy października do końca kwietnia,
- okres bez przymrozków wynosi około 170 dni,
- na terenie gminy przeważają wiatry zachodnie, rzadziej zaś północno-zachodnie i wschodnie. Teren gminy Klembów charakteryzuje się mało korzystnymi warunkami przewietrzania - główne korytarze nawietrzające, doliny rzek, usytuowane są na jego obrzeżach,
- okres wegetacyjny trwa średnio około 210-220 dni (najdłuższy na Mazowszu).

Ocena stanu i funkcjonowania

O stanie czystości powietrza decydują przede wszystkim zanieczyszczenia komunikacyjne generowane ruchem samochodowym, zwłaszcza głównych ulic (droga wojewódzka). Z kolei wśród źródeł wewnętrznych należy wymienić lokalne paleniska domowe oraz procesy technologiczne w zakładach produkcyjnych i usługowych. 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.

Ciągi komunikacyjne

Ciągi komunikacyjne należą do liniowych obiektów zanieczyszczających powietrze atmosferyczne, co związane jest z emisją spalin przez przejeżdżające samochody.

Największe zanieczyszczenia powietrza poszczególnymi związkami chemicznymi i metalami ciężkimi w pyłe zawieszonym występują wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego - drogi wojewódzkiej nr 634, przebiegającej przez obszar planu w kierunku wschód - zachód.

Z literatury wiadomo, że ruch samochodów ciągnie za sobą turbulentną smugę zanieczyszczonego powietrza. Stężenie zanieczyszczeń, głównie tlenków azotu spada gwałtownie w odległości 50–60 m od jezdni. Usytuowanie zabudowy produkcyjnej i usługowej wzdłuż drogi ponadlokalnej ogranicza tę uciążliwość dla zabudowy mieszkaniowej.

Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

Przewiduje się niewielkie pogorszenie jakości powietrza atmosferycznego za sprawą wzrostu liczby samochodów, prawdopodobnie znielowaną w dalszej perspektywie przez rozwój paliw konwencjonalnych nowej generacji jak również paliw alternatywnych. Podobnie przewiduje się niewielkie pogorszenie jakości powietrza atmosferycznego za sprawą wzrostu ilości ogrzewanej kubatury budynków, prawdopodobnie znielowaną w dalszej perspektywie przez rozwój ekologicznych technik grzewczych a także poprzez stopniową likwidację istniejących szklarniowych gospodarstw ogrodniczych. Przedmiotowy teren będzie podlegał globalnym i regionalnym przeobrażeniom klimatycznym w tym m.in. także obserwowanemu efektowi cieplarnianemu.

4.8. Formy ochrony przyrody.

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. W Studium 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).

5. Problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu.

5.1. Problemy dotyczące powierzchni ziemi i gleb.

Problemy dotyczące powierzchni ziemi i gleb wiążą się z realizacją nowych inwestycji. W przedmiotowym projekcie cały obszar zajmuje teren mieszkaniowy, produkcyjny i usługowy. 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 drogi wojewódzkiej. Są to procesy charakterystyczne dla gleb miejskich - tzw. urbanoziemów.

Istotnym potencjalnym problemem może być zanieczyszczenie gruntów w przypadku braku kanalizacji bytowej, jednak zapisy planu nakazują docelowe podłączanie nowopowstających obiektów do systemu kanalizacji bytowej.

5.2. Problemy dotyczące wód powierzchniowych i podziemnych.

Realne zagrożenia dotyczące wód 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.

Obszar objęty projektem planu nie posiada dostępu do gminnej sieci kanalizacji bytowej i nie jest objęty kanalizacją deszczową. Nowe inwestycje powodują ograniczenie powierzchni infiltracyjnie czynnych może nastąpić wzrost ilości ścieków deszczowych. Zagrożenie to należy rozwiązać przed ukończeniem inwestycji konstruując odpowiedni program gospodarki ściekami deszczowymi.

Ustalenia planu definiują zasady rozbudowy istniejącej sieci kanalizacji bytowej oraz małej retencji dla wód opadowych i roztopowych co powinno skutecznie chronić przed zanieczyszczeniami.

Zagrożeniem dla jakości wód mogą być wszelkie zanieczyszczenia przedostające się do ośrodka wodnego z terenów produkcji, usług, dróg i innych na których mogą występować substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego. Spadek poziomu wód gruntowych „przekłada się” na zanik wód powierzchniowych, a także na mineralizację występujących utworów organicznych.

Na analizowanym terenie występuje jeden zakład produkcyjny, w projekcie planu ustalono możliwość lokalizowania funkcji usługowych i produkcyjnych, w tym wzdłuż drogi wojewódzkiej dopuszczono lokalizację stacji paliw. Potencjalnymi obiektami emitującymi zanieczyszczenia do wód podziemnych mogą być także zakłady produkcyjne i usługowe zlokalizowane na terenach sąsiadujących z obszarem, przede wszystkim zakłady, na terenie których występują substancje szczególnie niebezpieczne dla środowiska wodnego (zakłady produkcyjne, bazy składowe, stacje naprawy samochodów).

Osobny problem stanowią ścieki opadowe, które powstają w następstwie wystąpienia opadu atmosferycznego i w wyniku kontaktu z powierzchnią ziemi ulegają zanieczyszczeniu, a następnie infiltrują w głąb ziemi do wód podziemnych lub spływając po powierzchni zasilają i zanieczyszczają wody powierzchniowe. Zapisy planu stwarzają warunki małej retencji i infiltracji do gruntu wód opadowych, określając równocześnie konieczności ich podczyszczania.

5.3. Problemy dotyczące roślin i zwierząt.

Nie przewiduje się zwiększenia zagrożeń w stosunku do roślinności i zwierząt. Ograniczenia powierzchni terenów zieleni regulowane będą poprzez określenie w planie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych na działkach budowlanych. Zagrożenia dotyczące zwierząt są zbieżne z zagrożeniami dotyczącymi roślin. Istotnym jest tu zagadnienie budowy odpowiednich ogrodzeń, które powinny umożliwiać migrację małej fauny.

5.4. Problemy dotyczące hałasu i promieniowania elektromagnetycznego.

Hałas

Na terenie objętym opracowaniem występuje zakład przemysłowy mogący być potencjalnym źródłem hałasu. Na obszarze nie występują: hałas kolejowy, tramwajowy i lotniczy. Najistotniejszym źródłem hałasu w sąsiedztwie odcinków drogi wojewódzkiej nr 634 jest ruch samochodowy. Pozostałe źródła hałasu wynikające z funkcjonowania człowieka oraz prowadzonej działalności usługowej oddziałują na środowisko w znikomym stopniu, w porównaniu do hałasu drogowego. Stanowią one, w zdecydowanej większości przypadków, tło akustyczne dla hałasu samochodowego, który w głównej mierze decyduje o akustycznym klimacie na analizowanych terenach.

Zabudowa zlokalizowana wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 634 jest narażona na przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu.

W projekcie planu wprowadzono ograniczenia dla sytuowania zabudowy chronionej w strefie potencjalnej uciążliwości akustycznej wzdłuż tego ciągu komunikacyjnego. W strefie tej przeznaczono tereny pod zabudowę usługową i produkcyjną. Taka lokalizacja funkcji może stanowić osłonę akustyczną dla położonych w głębi obszaru planu terenów mieszkaniowych. W Projekcie MPZP wyznaczono również nowe, w stosunku do planu obowiązującego, funkcje drogowe jednak są to drogi klasy dojazdowej, nie powodujące dużych uciążliwości.

Zagrożenia mogą występować także z powodu dopuszczenia działalności produkcyjnej i usługowej. 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 zagwarantować niezbędną ilość miejsc postojowych dla klientów tak aby zredukować uciążliwości dla terenów sąsiadujących.

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

Promieniowanie elektromagnetyczne

Promieniowanie elektromagnetyczne powstaje ze źródeł naturalnych oraz źródeł o charakterze antropogenicznym. Zgodnie z *Monitoringiem pól elektromagnetycznych w 2011 roku* prowadzonym przez WIOŚ w Warszawie na terenie województwa mazowieckiego istniejące poziomy pól elektromagnetycznych są mniejsze od poziomów dopuszczalnych.

Poza obszarem, przy jego południowo-wschodniej granicy znajduje się trzy maszty przekaźnikowy telefonii cyfrowej.

Niepokojącym zjawiskiem są kolizje przewodów elektroenergetycznych z drzewami.

5.5. Problematyka ochrony środowiska na etapie realizacji projektu MPZP.

W chwili obecnej do największych zagrożeń o charakterze antropogenicznym na terenie obszaru projektu planu należy przyjąć:

- zwiększanie powierzchni i intensywności zabudowy;
- zmniejszanie powierzchni biologicznie czynnej;
- realizację dróg.

Na etapie realizacji projektu MPZP zespół przygotowujący niniejszą prognozę nie zgłaszał sugestii do autorów wstępnego projektu planu.

6. Cele ochrony środowiska ustanowione na wyższym szczeblu i sposoby ich uwzględnienia w projektowanym dokumencie.

W odniesieniu do obszaru planu wiążącymi dokumentami ustanowionymi na wyższym szczeblu a odnoszącymi się do ochrony środowiska są:

- 1) Polityka ekologiczna państwa w latach 2009-2012 z perspektywą do roku 2016,
- 2) Program ochrony środowiska województwa mazowieckiego,
- 3) Program ochrony środowiska dla powiatu wołomińskiego do roku 2020 z perspektywą do 2023 roku,
- 4) 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.

7. Przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko.

Projektowanego przeznaczenia terenów powoduje, że funkcja przyrodnicza jest funkcją uzupełniającą w stosunku do innych funkcji.

Uwzględniając scharakteryzowane w rozdz. 4 poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego dokonano następujących ocen oddziaływań. W rozdziałach 7.1. – 7.10. oceniono szczegółowo oddziaływanie projektu planu.

7.1. Oddziaływanie na różnorodność biologiczną

Realizacja zapisów projektu planu będzie wpływała zarówno na zmniejszenie jak i zwiększenie różnorodności biologicznej obszaru planu. 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.

Oddziaływanie na różnorodność biologiczną analizowanego terenu w szerszej perspektywie czasowej będzie minimalizowane poprzez ustalenie zapisów utrzymania minimalnych powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działek na poziomie 20-50%, w zależności od przeznaczenia terenu.

7.2. Oddziaływanie na ludzi

Realizacja zapisów planu będzie pozytywnie oddziaływała na ludzi. Projekt zabezpieczać będzie ludzi przed negatywnymi skutkami w odniesieniu do potencjalnych przedsięwzięć w ten sposób, że oddziaływanie musi się zamykać w granicach działki.

Oprócz ww. pozytywnych aspektów wprowadzenia w życie zapisów planu należy dodać, że wzrost hałasu i zanieczyszczeń powietrza będzie następstwem rozwoju komunikacyjnego, co w ograniczonym stopniu, niekorzystnie wpłynie na ludzi. Do pewnego stopnia ochronę przed działaniem hałasu komunikacyjnego stanowi ustalone w MPZP przeznaczenie

7.3. Oddziaływanie na rośliny i zwierzęta

Rozwój urbanizacyjny będzie powodował zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. Realizacja każdej nowej inwestycji to potencjalne miejsca zagrażające życiu zwierząt.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że realizacja zapisów projektu planu będzie korzystnie wpływała na rośliny i zwierzęta np. przez ochronę istniejącej roślinności oraz ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach.

7.4. Oddziaływanie na powietrze

Wraz z rozwojem urbanizacyjnym każdego 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.

7.5. Oddziaływanie na wodę

W projekcie planu znalazły się zapisy o rozwoju zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej i usługowej. 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 produkcyjnych i usługowych, na których mogą wystąpić substancje szczególnie niebezpieczne dla środowiska wodnego.

W projekcie znajdują się zapisy korzystne dla ochrony wód. Do najważniejszych należą 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 oraz oczyszczanie ścieków opadowych z terenów komunikacyjnych, produkcyjnych i usługowych przed ich odprowadzeniem do wody i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi.

7.6. Oddziaływanie na krajobraz

Zmiana przeznaczenia funkcji dla terenu zawsze będzie związana z przekształceniem krajobrazu. Projekt planu zawiera korzystne zapisy wprowadzające ochronę ukształtowania terenu oraz 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, w zależności od przeznaczenia terenu i jego położenia na obszarze:

- dla terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej - do 20 m,
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej - do 12,0 m,

- dla masztów i anten, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, kominów, zbiorników na paliwa i silosów - do 30 m.

Pozytywnie będą oddziaływały zapisy dotyczące kolorystyki elewacji, kształtu dachu, sytuowania zabudowy.

Pozytywne będzie oddziaływało przeznaczenie terenów wzdłuż rzeki Rządzy (południowa granica obszaru) pod tereny zieleni nieurządzonej.

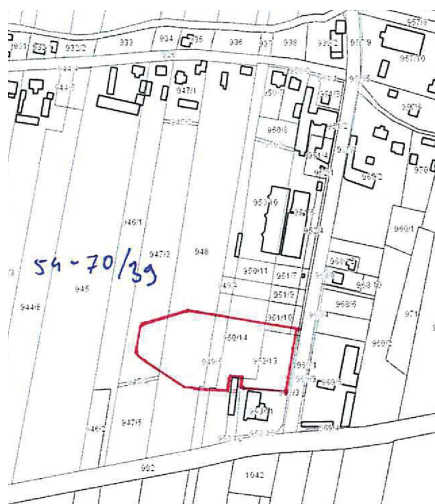
7.7. Oddziaływanie na klimat

Realizacja zapisów projektu planu poprzez ustalenie nowych miejsc zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej i usługowej zwiększy powierzchnię, na której kształtują się topoklimat podmiejskiej zabudowy mieszkaniowej. Główne parametry, które ulegną zmianie to: prędkość wiatru, wzrost średniej temperatury, wzrost zachmurzenia, wzrost opadów atmosferycznych, straty promieniowania atmosferycznego, jak i promieniowania ultrafioletowego. Ponadto wzrost powierzchni terenów zabudowy może wpłynąć na zmianę takich właściwości klimatu jak: zmiana charakterystyki termicznej podłoża, obniżenie intensywności parowania powierzchni czynnej (deficyt w bilansie wilgoci), zmianę natężenia przepływu powietrza i związaną z tym dyfuzję ciepła i pary wodnej (co spowoduje utrudnienia wymiany powietrza pomiędzy terenami zabudowanymi a terenami otwartymi), emisję ciepła antropogenicznego, zanieczyszczenia pyłowe (szczególnie jesienią i zimą) i gazowe atmosfery. Należy zaznaczyć, że zmiany te są nieuniknione przy tego typu przekształceniach urbanistycznych oraz niewielkie z uwagi na planowaną ograniczoną wielkość inwestycji.

7.8. Oddziaływanie na zasoby naturalne

Na 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 zaopatrzenia z wodę w gminnej sieci.

7.9. Oddziaływanie na zabytki



W obszarze opracowania znajduje się zabytkowe stanowisko archeologiczne oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerem AZP 54-70/39, którego granice (strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych) należy nanieść na rysunek planu zgodnie z załącznikiem graficznym. W tekście planu należy zamieścić wskazane zapisy z odniesieniem do przepisów odrębnych. stref ochrony konserwatorskiej,

W obszarze brak jest innych obiektów i obszarów w strefie zainteresowań Konserwatora Zabytków, zarówno wpisanych do rejestru zabytków jak i ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków. Brak jest dóbr kultury współczesnej czy miejsc pamięci narodowej. Brak jest także budynków o wartości historyczno-architektonicznej wskazanych do ochrony zapisami planu.

W obszarze występują pojedyncze elementy kulturowo-religijne, takie jak krzyże.

7.10. Oddziaływanie na dobra materialne

Wprowadzenie zapisów projektu planu poprzez zmianę przeznaczenia terenu i zwiększenie parametrów zagospodarowania terenu przyczynić może się do wzrostu cen działek.

7.11. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu

Położenie obszaru gminy Klembów w centralnej Polsce eliminuje możliwość występowania transgranicznego oddziaływania skutków uchwalenia i wprowadzenia w życie dokumentu.

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

8.1. Rozwiązania zaproponowane w projektowanym dokumencie

Ograniczanie negatywnych oddziaływań

Zapisy dotyczące ograniczeniom negatywnych oddziaływań w przedłożonym projekcie planu to:

- 1) wskazanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej oraz terenów komunikacji; ustalenia związane z minimalną powierzchnią całkowitą działek a także ich minimalną powierzchnią biologicznie czynną;
- 2) kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej, w tym zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;
- 3) ustalenie zasad wysokości budynków, kształtu dachów, kolorystyki elewacji;
- 4) ustalenie obowiązku wyposażania nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz wywożenia odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami,
- 5) ustalenie zasad zaopatrzenia w ciepło i gaz.

Zapobieganie negatywnym oddziaływaniom

Zapisy dotyczące zapobiegania negatywnym oddziaływaniom w projekcie to:

- 1) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 2) 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;
- 3) obowiązek ochrony przed hałasem poprzez przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 4) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w postaci pasa nasadzeń z drzew i krzewów zimozielonych o szerokości min. 3 m dla terenu U/P wzdłuż granicy z terenami MNU.

8.2. Rozwiązania alternatywne

W prognozie odstąpiono od omówienia rozwiązań alternatywnych z uwagi na korzystne i w pełni wystarczające rozwiązania podane w rozdz. 8.1. Ww. zapisy oraz inne nie związane bezpośrednio z tematyką ochrony środowiska były konsultowane ze specjalistami z zakresu ochrony środowiska na etapie tworzenia projektu planu.

9. Propozycje dotyczące analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu

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/km^2],
4. Gęstość sieci kanalizacyjnej [km/km^2],
5. Liczba domostw ze zbiornikami na nieczystości (szambami) [szt.],
6. Zużycie wody pitnej w sektorze mieszkaniowym [$\text{m}^3/\text{dobę}$],
7. Zużycie wody pitnej w sektorze gospodarczym [$\text{m}^3/\text{dobę}$],
8. Zużycie wody pitnej w sektorze publicznym [$\text{m}^3/\text{dobę}$],

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 gminy Klembów.

10. Wnioski

Należy stwierdzić, że przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Lipka w gminie Klembów umożliwi rozwój społeczno-ekonomiczny obszaru poprzez wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej i usługowej, które są niezbędne dla rozwoju każdej miejscowości.

Projektowane funkcje terenów wywołują procesy, które oddziałują na środowisko zarówno pozytywnie jak i negatywnie. Przedmiotowy Projekt z pewnością będzie przekładał się pozytywnie na kształtowanie korzystnych dla środowiska uwarunkowań rozwoju urbanistycznego. Oceniając ww. wpływ trzeba mieć świadomość, że każdy rodzaj działalności człowieka w różnym stopniu i ze zmienną intensywnością wpływa na środowisko.

Zaproponowane w Projekcie funkcje niosą za sobą niskie ryzyko pogorszenia się stanu środowiska, a w wybranych przypadkach wręcz wpłyną pozytywnie na jakość środowiska przyrodniczego. Należy tutaj podkreślić, że Projekt tworzy warunki dla rozwoju gospodarczo-społecznego, dając gwarancję prawidłowego dalszego rozwoju nie tylko analizowanego terenu, ale i terenów sąsiednich.

Reasumując należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Lipka w gminie Klembów w pełni uwzględnia interesy ochrony środowiska, a także potrzeby i oczekiwania mieszkańców co do dalszego rozwoju tego rejonu gminy.

11. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko dla dokumentów planistycznych wynika z przepisów dotyczących ochrony środowiska. Gmina Klembów podjęła decyzję o sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Lipka w gminie Klembów w celu przeznaczenia obszaru na tereny zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej i zabudowy usługowej, w kontekście sąsiedztwa dużej trasy komunikacyjnej.

Obszar objęty planem miejscowym to obszar leżący w południowo-zachodniej części wsi Lipka, wzdłuż jej granicy z gminą Poświętne.

Przedmiotowy obszar jest w częściowo zurbanizowany, środowisko przyrodnicze jest przekształcone i podlega zagrożeniom tylko w ograniczonym stopniu. Nie zachowały się cenne formy rzeźby.

Na analizowanym obszarze nie występują pomniki przyrody ani drzewa spełniające kryteria gabarytowe lub gatunkowe do objęcia ochroną.

W granicach obszaru objętego projektem planu nie występują obszary i obiekty chronione w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. 2016 poz. 2134 z późn. zm.).

Element oddziałujący na obszar planu to ponadlokalna trasa komunikacyjna – droga wojewódzka nr 634. Jest ona źródłem hałasu i zanieczyszczeń powietrza.

Obiektami, które mogą być zagrożeniem dla środowiska są: uciążliwe usługi oraz każda inwestycja realizowana niezgodnie ze sztuką budowlaną i prawem ochrony środowiska.

Analizując zapisy - w planie znalazły się tereny, w których funkcja przyrodnicza jest funkcją uzupełniającą (tereny zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej i usługowej). Należy zaznaczyć, że w projekcie planu znalazły się szczegółowe zapisy dbające o interesy środowiska, które ewentualny niekorzystny wpływ na środowisko będą minimalizowały.

Podsumowując: przedłożony Projekt MPZP części miejscowości Lipka w gminie Klembów opiniuje się pozytywnie.

OŚWIADCZENIE AUTORA

Prognozy Oddziaływania na Środowisko do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części miejscowości Lipka w gminie Klembów

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 (tj. Dz.U. 2017 poz. 1405 z późn. zm.).

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części miejscowości Lipka w gminie Klembów

Zamawiający:

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

Autor:

KAD ARCHITEKCI Sp. z o.o.
ul. Rakowiecka 36 lok 250,
02-532 Warszawa

Warszawa, sierpień 2018
aktualizacja wrzesień 2018

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.....	5
5. WPŁYWY DO BUDŻETU.....	5
5.1. Wpływy z tytułu renty planistycznej	5
5.2. Wpływy z tytułu opłaty adiacenckiej	6
5.3. Wpływy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości	7
5.3.1. Wpływy z tytułu wzrostu podatku od powierzchni gruntu	7
5.3.2. Wpływy z tytułu wzrostu podatku od budynków	8
5.4. Wpływy jednorazowe ze sprzedaży nieruchomości należących do gminy	8
6. WYDATKI Z BUDŻETU	9
6.1. Koszty wykupu gruntów pod inwestycje celu publicznego	9
6.2. Koszty budowy infrastruktury technicznej	9
7. INNE KOSZTY OBCIĄŻAJĄCE BUDŻET GMINY	10
III. PODSUMOWANIE	11

I. WPROWADZENIE

1. PRZEDMIOT I CEL PROGNOZY.

Celem prognozy jest określenie potencjalnych skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Lipka w gminie Klembów. Przedmiotem prognozy jest obszar zgodny z Nr XXVII.326.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Lipka w gminie Klembów. Teren będący przedmiotem mpzp o powierzchni około 44 ha położony jest w południowo-zachodniej części wsi Lipka.

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. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) - 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 2019-2028.
- Zakłada się, że Rada Gminy uchwali stawkę opłat z tytułu renty planistycznej oraz stawki podatku od nieruchomości na najwyższym, dopuszczalnym ustawowo poziomie.
- Wszystkie wpływy i wydatki budżetowe podawane są w cenach stałych 2018 r.
Stawki podatku od nieruchomości gruntowych i budynkowych przyjmuje się w wysokości obowiązującej w gminie Klembów w 2018 r. (Uchwała Rady Gminy Klembów Nr XXIX.363.2017 z dnia 26 października 2017 r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości na rok 2018).
- Wartość gruntów budowlanych niezabudowanych w obszarze objętym planem uchwalanym przyjmuje się na poziomie 160 zł za 1 m² dla terenów mieszkaniowych i 200 zł za 1 m² dla terenów usługowo-produkcyjnych wzdłuż drogi 634. 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.
- Zakłada się, że inwestorami będą przede wszystkim podmioty indywidualne (nie inwestorzy instytucjonalni), a decyzje o inwestowaniu będą podejmowane w miejscach przypadkowych, w trudnym

4.3. Przeznaczenie terenów w projekcie planu

Projekt planu zgodny jest z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, przyjęte uchwałą XXV.300.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 kwietnia 2017 r. Zgodnie ze Studium obszar przeznaczony pod **tereny aktywności gospodarczej (AG)** - usługi oraz działalność produkcyjną, przetwórczą, magazyny, bazy, składy itp. oraz pod **tereny wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU)**.

Istotnym uwarunkowaniem dla obszaru jest sąsiedztwo cmentarza, którego strefy ochronne obejmują południowo-wschodnim narożnik obszaru planu.

W Studium wskazano granice projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Rządzy”.

Południowa część obszaru planu (wzdłuż rzeki Rządzy) to obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

Oznaczono także obszary o niekorzystnych warunkach geologiczno-inżynierskich.

Studium określa także wskaźniki zagospodarowania i użytkowania dla poszczególnych rodzajów terenów objętych planem, takie jak minimalny udział PBC czy maksymalna wysokość budynków. Projekt planu jest zgodny ze wskaźnikami ustalonymi w Studium.

4.4. Analiza własności gruntów

Teren objęty planem ma powierzchnię ok.44,33 ha.

Stan prawny nieruchomości położonych na obszarze objętych prognozą ustalono na podstawie udostępnionych przez Zleceniodawcę danych z września 2018 r., z których wynika następujący podział:

- własność Skarbu Państwa – 0,08 ha (tereny zabudowy),
- własność Województwa Mazowieckiego - 1,62 ha (droga wojewódzka nr 636);
- własność gminy Klembów – 0,33 ha (pod drogi gminne);
- pozostałe tereny to własność prywatna – 42,30 ha.

II. PROGNOZA

5. WPŁYWY 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.

Tereny, które już były przeznaczone pod zabudowę i w projekcie planu nadal takimi pozostają nie stanowią źródła opłaty planistycznej.

Zakłada się wzrost wartości części nieruchomości jako skutku uchwalenia planu. Jego ustalenia pozwalają bowiem zmiany w przeznaczeniu jak i możliwości gospodarczego wykorzystania nieruchomości, korzystniejsze, niż można uzyskać na podstawie planów obowiązujących, szczególnie dotyczy to terenów obecnie przeznaczonych pod tereny rolne.

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. Ponieważ jednak w przeważającej większości tereny objęte planem miejscowym są niezagospodarowane oraz są własnością osób fizycznych obszar posiada duży potencjał wpływów z renty planistycznej.

Tabela nr 1. Prognozowane wpływy z tytułu opłaty planistycznej - nowe tereny inwestycyjne.

Przeznaczenie terenu w planie	Powierzchnia (m ²)	Wartość przed zmianą mpzp (zł/m ²)	Wartość po zmianie mpzp (zł/m ²)	Maksymalna opłata planistyczna (mln zł)
MNU	46 520	40	160	0,56
U/P	94 590	40	200	1,51
RAZEM				2,07 mln zł

Przyjęto, że w ciągu 5 lat od wprowadzenia planu 30% właścicieli działek z przeznaczeniem pod zabudowę zdecyduje się na zbycie swojej własności.

Realna wartość wpływów z tytułu opłaty planistycznej wyniesie 0,62 mln 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.

Wysokość opłaty adiacenckiej w gminie Klembów wynosi 20% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed podziałem, a wartością, jaką nieruchomość ma po podziale (Uchwała Nr XXVII/156/2004 Rady Gminy w Klembowie z dnia 26 października 2004 r. w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej).

Na podstawie tekstu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, że na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości i wobec tego brak jest podstaw do ustalenia w przyszłości opłat adiacenckich z tego tytułu.

Do ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej przyjmuje się stawkę procentową określoną w uchwale rady gminy obowiązującą w dniu, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo w dniu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury

technicznej, a wartością, jaką nieruchomości ma po ich wybudowaniu. Opłata ma charakter fakultatywny, a możliwość jej ustalenia w drodze decyzji zależy będzie od podjęcia przez radę gminy odpowiedniej uchwały w tej sprawie i stworzeniu warunków, o których mowa powyżej.

Wobec powyższego oraz w związku z tym, że w chwili sporządzania niniejszego opracowania brak jest danych wyjściowych do naliczenia opłaty adiacenckiej (nie ma uchwały rady gminy, w której ustalona została stawka procentowa opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania urządzeń infrastruktury).

Z uwagi na powyższe oraz na objęcie obszaru istniejącą infrastrukturą techniczną nie zakłada się ustalenia opłat adiacenckich.

5.3. Wpływy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości

Większość terenów w obszarze planu przeznaczone jest pod zabudowę usługową, produkcyjną lub mieszkaniową. Stawki podatku od nieruchomości gruntowych i budynkowych przyjmuje się w wysokości obowiązującej w gminie Klembów w 2018 r. tj.:

- grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób sklasyfikowania w ewidencji gruntów i budynków: 0,91 zł/m² powierzchni,
- grunty pozostałe 0,30 zł/m² powierzchni;
- budynki mieszkalne 0,71 zł/m² pow. użytkowej,
- budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej: 23,10 zł/m² powierzchni użytkowej.

Tabela nr 2. Stopień zagospodarowania nowych terenów inwestycyjnych wyznaczonych planem miejscowym

Rok	Stopień zagospodarowania obszaru
1	10%
2	20%
3	30%
4	40%
5	50%
> 5	50%

5.3.1. Wpływy z tytułu wzrostu podatku od powierzchni gruntu

W wyniku realizacji ustaleń planu wzrośnie powierzchnia terenów usługowych, produkcyjnych i mieszkaniowych w stosunku do powierzchni wynikających z procesów przekształcania terenów rolnych na tereny inwestycyjne na podstawie obowiązujących dla obszaru planów miejscowych (mpzp dla miejscowości Ostrówek i Lipka w gminie Klembów z 2008 r. ze zmianami z 2013 r. oraz 2015 r.).

Tabela nr 3. Hipotetyczne roczne wpływy z podatku od powierzchni gruntu po całkowitym wykorzystaniu możliwości jakie stwarzają ustalenia planu uchwalanego (nowe tereny inwestycyjne):

Przeznaczenie terenu w planie	Powierzchnia (m ²)	Stawka podatku (zł/m ²)	Maksymalne wpływy roczne z podatku (tys. zł)
MNU*	46 520	0,30 / 0,91	28,14
U/P	94 590	0,91	86,08
RAZEM			114,22 tys. zł

* przyjęto zagospodarowanie terenu w 50% pod zabudowę mieszkaniową i w 50% pod zabudowę usługową

Prognozowana wielkość skumulowana (za całe 10 lat objętych prognozą), po uwzględnieniu

stopnia zagospodarowania terenu ok. 0,46 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, produkcyjny, usługowy (pod tzw. usługi komercyjne).

Założono, że usługi zostaną rozwinięte na 50% powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Tabela nr 4. Hipotetyczne roczne wpływy z podatku od budynków po całkowitym wykorzystaniu możliwości jakie stwarzają ustalenia planu uchwalanego (nowe tereny inwestycyjne):

Przeznaczenie terenu w planie	Powierzchnia terenu (m ²)	Max. pow. zabudowy	Max. wys. zabudowy (m)	Stawka podatku (zł/m ²)	Maksymalne roczne wpływy z podatku (tys. zł)
MNU	46 520	40%	12	0,71	9,91
				23,10	322,38
U/P	84 830	70%	20	23,10	1 959,57
U/P	9 760	70%	15	23,10	180,36
RAZEM					2 472,22

Wielkość tę urealniamy biorąc pod uwagę wysokie prawdopodobieństwo nie spełnienia podanych w zestawieniu warunków, co skutkuje niepełnym wykorzystaniem możliwości intensyfikacji gospodarczego wykorzystania terenów na jakie pozwalają ustalenia planu uchwalanego.

Prawdopodobna docelowa **wielkość roczna wpływów wyniesie ok. 1,48 mln zł, a wielkość skumulowana (za całe 10 lat objętych prognozą), po uwzględnieniu stopnia zagospodarowania terenu ok. 5,92 mln. zł.**

5.4. Wpływy jednorazowe ze sprzedaży nieruchomości należących do gminy

Poza tym w obszarze planu brak jest działek będąca własnością gminy Klembów, które można przeznaczyć na sprzedaż.

Razem wpływy do budżetu wyniosą: 7,00 mln zł

6. WYDATKI Z BUDŻETU

W obszarze planu miejscowego zaplanowane zostały następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) drogowe: budowa dróg dojazdowych: 1KD-D do 5KD-D;
- 2) związane z budową sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Zaplanowana inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - poszerzenie drogi wojewódzkiej 1KDG - nie obciąża budżetu gminy.

Gmina poniesie wydatki związane z:

- 1) wykupem gruntów pod drogi gminne;
- 2) budową dróg gminnych;
- 3) budową sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

6.1. Koszty wykupu gruntów pod inwestycje celu publicznego

Na obszarze objętym zmianą planu przewiduje się wykup terenów przeznaczonych na inwestycje celu publicznego – drogi gminne.

Tabela nr 5. Zestawienie powierzchni do wykupu pod drogi gminne

Rodzaj infrastruktury - budowa	Ilość jednostek (m ²)	Jednostkowy koszt	Całkowity koszt
Drogi klasy dojazdowej			
1KDD	4530		
2KDD	5340		
3KDD	1400		
4KDD	820		
5aKDD	1625		
5bKDD	6130		
RAZEM	19845	150 zł / m ²	2,98 mln zł

Równocześnie ustalenia projektu planu, w stosunku do ustaleń u obowiązującego mpzp dla miejscowości Ostrówek i Lipka w gminie Klembów powodują likwidację konieczności wykupu gruntu pod drogi o powierzchni 9500 m².

Razem koszty wykupu gruntów pod drogi gminne wynoszą 1,55 mln zł.

6.2. Koszty budowy infrastruktury technicznej

Inwestycjami lokalnymi, bezpośrednio związanymi z wdrożeniem zagospodarowania w oparciu o ustalenia sporządzanego planu (w odniesieniu do aktualnego stanu planistycznego), których realizacja wymagać będzie poniesienia nakładów finansowych przez gminę są:

- realizacja dróg dojazdowych o łącznej długości ok. **895 mb** i szerokości w liniach **rozgraniczających 12 m** (1KDD – 355 m, 2KDD – 430 m, 3KDD – 110 m),
- realizacja dróg dojazdowych o łącznej długości ok. **850 mb** i szerokości w liniach **rozgraniczających 10 m** (4KDD – 110 m, 5KDD – 740 m),
- realizacja **poszerzenia dróg** dojazdowych o **2 m** o łącznej długości ok. **90 mb** (1KDD – 37 m, 3KDD – 53 m),
- realizacja uzbrojenia:
 - budowa ok. 1745 mb wodociągu,
 - budowa ok. 1745 mb sieci kanalizacji sanitarnej.

Tabela nr 6.

Zestawienie długości planowanych sieci infrastruktury technicznej i dróg do obliczeń szacunkowych kosztów związanych z ich budową

Rodzaj infrastruktury - budowa	Ilość jednostek	Jednostkowy koszt budowy*	Całkowity koszt budowy
Kanalizacja sanitarna**	1745 mb	1700 zł / mb	2 966 500 zł
Drugorzędna sieć wodociągowa**	1745 mb	750 zł / mb	1 308 750 zł
Drogi klasy dojazdowej szer. 12 m	895 mb	2400 zł / mb	2 148 000 zł
Drogi klasy dojazdowej szer. 10 m	850 mb	2000 zł / mb	1 790 000 zł
Drogi klasy dojazdowej szer. 2 m	90 mb	500 zł / mb	45 000 zł

* Koszty budowy obiektów inżynierskich obciążające budżet gminy przyjmuje się w oparciu o Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych „Sekocenbud” III kw. 2016 r. (koszty obejmują robociznę, sprzęt, materiały, narzuty) przy uwzględnieniu korekt wynikających z analizy rynku zamówień publicznych.

** Nie uwzględnia się przychodów operatorów sieci związanych z ich eksploatacją.

Razem koszty budowy infrastruktury technicznej wynoszą: 8,25 mln.

Razem wydatki z budżetu wynoszą: 9,80 mln zł

7. INNE KOSZTY OBCIĄŻAJĄCE BUDŻET GMINY

W wyniku uchwalenia planu mogą się pojawić roszczenia wynikające z rozbieżności jego ustaleń z ustaleniami obowiązującego dla obszaru mpzp dla miejscowości Ostrówek i Lipka w gminie Klembów.

Zgodnie z art. 36 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) 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, obowiązującego 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.

W projekcie planu teren 4U/P (zabudowy usługowej lub obiektów produkcji, magazynów, składów) ma kształt inny niż w planie obowiązującym lecz taki jak w Studium. Teren przeznaczony w projekcie planu pod teren 1Z (zieleni nieurządzonej) pokrywa się z zasięgiem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, a więc obowiązują w nim przepisy odrębne (ustawa Prawo wodne Dz.U. z 2018 poz.710), w Studium tereny szczególnego zagrożenia powodzią objęto zakazem zabudowy.

III. PODSUMOWANIE

Obszar opracowania objęty jest aktualnymi obowiązującymi planami miejscowymi (mpzp dla miejscowości Ostrówek i Lipka w gminie Klembów z 2008 r. ze zmianami z 2013 r. oraz 2015 r.), w których ustalono przeznaczenie znacznie mniejszych powierzchni na cele inwestycyjne. Dla terenów już zainwestowanych parametry zabudowy i zagospodarowania porównywalne z ustalonymi w analizowanym projekcie planu.

Przedstawiona prognoza stanowi analizę czynników mogących mieć wpływ na skutki finansowe dla budżetu gminy wynikające z uchwalenia planu. Skutki finansowe związane ze zmianami dochodowości oraz wartości terenów odniesiono do aktualnego stanu planistycznego.

1. Wpływy do budżetu:

1.1. Wpływy z tytułu renty planistycznej 0,62 mln zł

1.2 Wpływy do budżetu z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości 6,38 mln zł

Wpływy łącznie: ok. 7,00 mln zł.

2. Wydatki będące bezpośrednim następstwem uchwalenia planu

2.1. realizacja dróg publicznych:

wykupy terenów prywatnych: 1,55 mln zł

budowa ulic: 3,98 mln zł

2.2. realizacja infrastruktury technicznej 4,27 mln zł

Wydatki łącznie: ok. 9,80 mln zł.

Prognozowane przychody dla budżetu gminy pozwalają na zbilansowanie wydatków w 12-ym roku po wprowadzeniu planu. Biorąc pod uwagę, że znaczną powierzchnię planu zajmują tereny obecnie niezainwestowane, oraz nie wyposażone w infrastrukturę techniczną i drogową, należy uznać, że relacje ekonomiczne postanowień planu są prawidłowe.