

UCHWAŁA NR III.30.2018
RADY GMINY KLEMBÓW

z dnia 20 grudnia 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 (t.j. 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 (t.j. 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 połąci do 12 stopni;
- 2) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii o nie więcej niż 2 m przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia;
- 3) **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 nieruchomości, 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 połąci 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) wydzielania terenu pod drogi wewnętrzne,
 - c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomości, z której działka gruntu będzie 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.

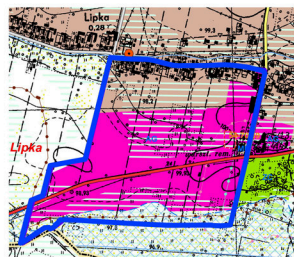
Przewodniczący
Rady Gminy

/-/ Michał Wąsik



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

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 wsi

istniejące budynki

Struktura funkcjonalno-przestrzenna

tereny wielofunkcyjne zabudowy mieszkaniowo-usługowej

tereny wielofunkcyjne zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej

tereny usług publicznych

tereny aktywności gospodarczej

tereny lasów

tereny rolnicze

tereny rolne o korzystniejszych warunkach glebowych

Strefy ochrony konserwatorskiej

stanowiska archeologiczne

Drogi publiczne

klasy ekspresowej

klasy głównej

klasy zbiorczej

klasy lokalnej

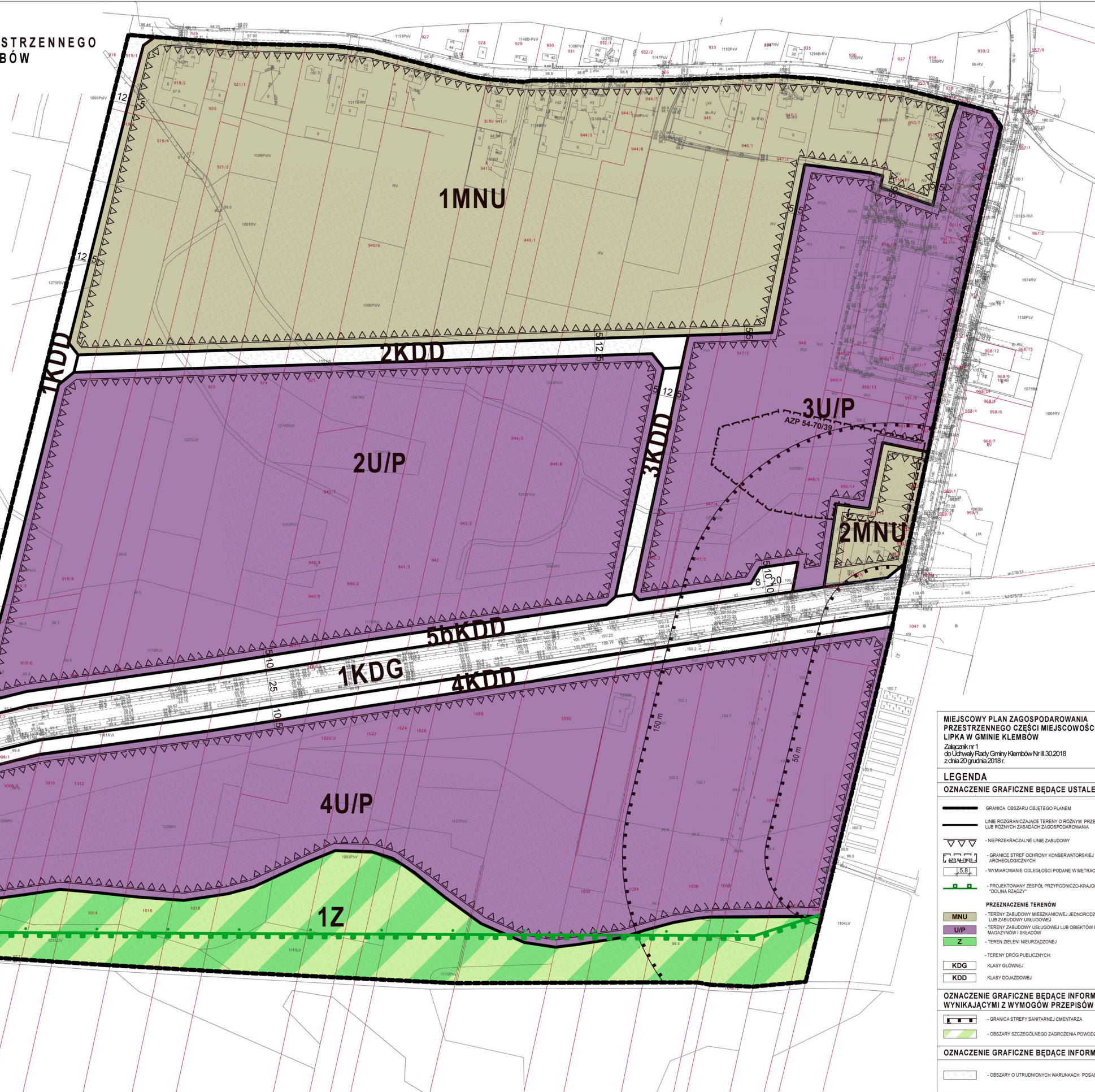
i kategorii wybrane

infrastruktura techniczna lokalna

ugocje wody

Pozostałe zagadnienia

obszary o niekorzystnych warunkach geologiczno-inżynierskich



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI LIPKA W GMINIE KLEMBÓW
Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Gminy Klembów Nr III.30.2018 z dnia 20 grudnia 2018 r.

LEGENDA

OZNACZENIE GRAFICZNE BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIERZĘDKOWANE LINIE ZABUDOWY
- GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- WYMIAROWANIE COŚCIEŁOŚCI PODANE W METRACH
- PROJEKTOWANY ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY "DOLINA RZĄDZIEJ"

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U/P - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB OBIEKTÓW PRODUKCJI, MAGAZYNÓW I SKŁADÓW
- Z - TERENY ZIELENI NIURZĄDZONEJ
- TERENY DROG PUBLICZNYCH
- KDG - KLASY GŁÓWNEJ
- KDD - KLASY DOJAZDOWEJ

OZNACZENIE GRAFICZNE BĄDĄCE INFORMACJAMI PLANU WYNIKAJĄCYMI Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICA STREFY SANITARNEJ CMENTARZA
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ

OZNACZENIE GRAFICZNE BĄDĄCE INFORMACJAMI PLANU

- OBSZARY O UTRUDNIENIACH WYNIKAJĄCYCH Z POSADOWANIA

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							

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 dojazd 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 dojazdu 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	<p>Uwagi do projektu planu:</p> <p>1. Wniosek o wyłączenia z projektu planu oraz ze Studium działek, będących własnością wnoszącego uwagę, znajdujących się w projektowanej strefie 2U/P.</p> <p>2. Wyłączenie z projektu planu</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 jest możliwe uzyskanie pozwolenia na budowę, z wyłączeniem zabudowy rolniczej.</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.
			projektowanych dróg 2KDD i 3KDD.	2KDD, 3KDD	2KDD, 3KDD		2			<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 „dostęp do drogi publicznej”, 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> <p>Ponadto droga ta jest 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.
			<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>4</p>			<p>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 powiększył się o ponad 13,70 ha. Tereny zabudowy mieszkaniowe j jednorodzinnej i usług odpowiednio</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% właściciele mają 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 adiacenckiej za wybudowanie urządzeń infrastruktury technicznej.</p>				5			<p>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 sprawdzenie, 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 należy traktować jako wyceny kosztów inwestycji ani jako szacunku wartości pojedynczych</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>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> <p>Opłaty adiacenckie, w przypadku podziału działek lub za wybudowanie urządzeń</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>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>

Przewodniczący
Rady Gminy

/-/ Michał Wąsik

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 Lipka 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.).

Przewodniczący
Rady Gminy

/-/ Michał Wąsik