**UCHWAŁA NR ……..**

**RADY GMINY KLEMBÓW** z dnia ……. 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 713 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 2021 r., poz.741 z późn. zm.), w związku z Uchwałami Nr XII.150.2020 Rady Gminy Klembów z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Krzywica w gminie Klembów i Nr XXII.256.2020 z dnia 17.12.2020 r. 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., uchwala się, co następuje:

# Rozdział I Przepisy ogólne

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Krzywica w gminie Klembów, zwany dalej „planem”.

1. 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.
2. 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 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;
6. 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. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
2. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
3. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
4. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
5. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
6. granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
7. sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
8. minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

**2.** W planie nie określa się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu:

1. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
2. 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. **obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** - należy przez to rozumieć obszary zdefiniowane w przepisach odrębnych z zakresu Prawa wodnego, to znaczy obszary:
   1. na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
   2. na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
4. **produkcji** - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną obejmującą przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wykluczająca przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
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) granice i linie rozgraniczające:

1. granica obszaru objętego planem,
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; 2) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;
3. zieleń izolacyjna;
4. linie zabudowy nieprzekraczalne;
5. wymiarowanie odległości podane w metrach;
6. granica zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Rządzy”.
7. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są elementami informacyjnymi planu wynikającymi z wymogów przepisów odrębnych:
   1. obszar szczególnego zagrożenia powodzią:
      1. o prawdopodobieństwie 1%,
      2. o prawdopodobieństwie 10%;
   2. strefa ograniczeń zabudowy wynikających z wymogów przepisów odrębnych.
8. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

# Rozdział II

**Ustalenia ogólne dla całego obszaru.**

**§ 5.1.** Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;
3. teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem U;
4. teren obiektów produkcji, magazynów i składów lub zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem P/U;
5. teren usług sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku planu symbolem US;
6. tereny rolnicze – oznaczone na rysunku planu symbolem R;
7. tereny wód powierzchniowych – oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
8. teren ciągu pieszo-jezdnego – oznaczony na rysunku planu symbolem KPJ; 9) tereny dróg publicznych:
   1. klasy głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDG;
   2. klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
   3. klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.
9. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.
10. Terenem inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jest teren drogi publicznej KDG.
11. Terenami inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są tereny dróg publicznych KDL i KDD.
12. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na terenach nie wymienionych w ust.3 i 4 na warunkach określonych w planie.

**§ 6.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. ustala się zasady lokalizacji budynków, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, w odległości minimum:
   1. 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej KDG,
   2. 5 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej KDL i dojazdowej KDD;
2. dla części istniejącej zabudowy zlokalizowanych 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, do 30 m;
6. dopuszcza się jedną kondygnację podziemną w budynkach, z uwzględnieniem warunków gruntowowodnych;
7. ustala się kolorystykę elewacji:
   1. dla terenów MNU, MN i U o niskiej intensywności zabarwienia z preferencją dla odcieni ciepłych i dopuszczeniem barwy białej lub kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów elewacyjnych, w szczególności kamienia, cegły, drewna,
   2. dla terenów P/U 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:

* 1. nakazuje się zachowanie ciągłości przepływu wód w rowach odwadniających, z zastrzeżeniem

lit. b i c,

* 1. dopuszcza się przebudowę i skanalizowanie rowów odwadniających oraz zmiany ich lokalizacji w obrębie terenu,
  2. dopuszcza się miejscowe przekrycie, w tym dla wykonania przejazdów nad rowem,
  3. nakazuje się zachowanie odległości linii ogrodzeń minimum 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu oraz odległości zabudowy minimum 6 m od górnej krawędzi skarpy rowu – nie dotyczy rowów odwadniających drogi;

4) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska: dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN jako „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej MNU jako „terenów mieszkaniowo-usługowych”,

1. 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;
2. zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
3. nakaz ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (nr 222 Dolina środkowej Wisły) i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (nr 215A Subniecka Warszawska) poprzez:
   1. zakaz odprowadzania ścieków bytowych do rowów, wód gruntowych i do ziemi, z wyłączeniem ustaleń § 12 pkt 6b,
   2. przestrzeganie ustaleń § 12 pkt 5-7,
   3. zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych, z wyłączeniem ustaleń §12 pkt 12;
4. zakaz lokalizacji stacji paliw i gazu płynnego;
5. wskazuje się granice zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Dolina Rządzy", w którym:
   1. nakazuje się zachowanie wzdłuż rzeki Rządzy terenów otwartych w postaci trwałych użytków zielonych, lasów i zadrzewień w sposób umożliwiający realizację małej retencji wodnej,
   2. zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych, przy czym zakazy te nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego.

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

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

**§ 9.** 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:

* 1. dla terenów MN: 900 m2,
  2. dla terenów MNU: 1000 m2,
  3. dla terenu U: 600 m2,
  4. dla terenu P/U : 2000 m2,
  5. dla terenu US: 5000 m2;

1. ustala się minimalną szerokość frontu działek:
   1. dla terenów MN: 17 m,
   2. dla terenów MNU: 17 m,
   3. dla terenu U: 20 m,
   4. dla terenu P/U : 20 m,
   5. dla terenu US: 50 m;
2. kąt położenia granic działek w stosunku do w stosunku do pasa drogowego – od 70°do 110°.

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

1. w strefie ograniczeń zabudowy wynikającej z przepisów odrębnych - w odległości 12 m od granicy lasu, obowiązują warunki zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. na rysunku planu wskazuje się informacyjnie obszary o niekorzystnych warunkach geologicznoinżynierskich.

**§ 11.1.** 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 1KDG stanowi powiązanie ponadlokalne obszaru; skrzyżowania z drogami 1KDL i 2KDL oraz 8KDD i 12KDD;
3. obsługa komunikacyjna terenów przyległych do drogi 1KDG z dróg publicznych przyległych do terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
4. dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogi 1KDL, 2KDL oraz 1KDD do 13KDD;
5. dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, o następujących parametrach:
   1. szerokości nie mniejszej niż 8 m,
   2. 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.
6. 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.
7. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc do parkowania:
   1. nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenie własnej działki budowlanej;
   2. nakaz zapewnienia następujących wskaźników parkingowych, z zastrzeżeniem pkt.4-6:
      1. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
      2. 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, w tym wbudowany,
      3. dla hurtowni minimum 10 miejsc do parkowania / 1000 m2 powierzchni użytkowej obiektu,
      4. dla obiektów produkcyjnych, magazynowych, składowych i innych zakładów pracy minimum 30 miejsc do parkowania / 100 zatrudnionych;
   3. dla obiektów lub terenów o różnym przeznaczeniu łączna liczba miejsc do parkowania powinna wynikać ze zsumowania miejsc dla poszczególnych funkcji lub przeznaczenia, przy czym dopuszcza się wymienność do 20%;
   4. należy przewidzieć miejsca do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzone w kartę parkingową, w ilości zgodnej w przepisami odrębnymi;
   5. należy przewidywać miejsca do pakowania dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych.

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

1. dopuszcza się budowę, przebudowę, remont oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania z sieciami, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej dopuszcza się zmianę ich lokalizacji lub przebiegu zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z zachowaniem wymaganych wzajemnych odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. w przypadku braku możliwości spełnienia warunku jak pkt 3 dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pozostałych terenach, pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linia zabudowy; 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   1. zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur ø 40 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;
5. w zakresie odprowadzania ścieków:
   1. docelowo obowiązek objęcia całego obszaru systemem kanalizacji zbiorczej o minimalnej średnicy rur ø 63 wykonanie sieci kanalizacyjnej powinno wyprzedzać realizację planowanej zabudowy, z zastrzeżeniem lit.b,
   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 szczelnych zbiorników na ścieki lub oczyszczalni przydomowych;
6. w zakresie zagospodarowania 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,
   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 do rowów lub do systemu kanalizacji deszczowej,
   3. możliwość gromadzenia w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych i wykorzystania ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
7. w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, paliw odnawialnych, z biomasy, energii elektrycznej, źródeł geotermalnych, energii słonecznej, z urządzeń kogeneracyjnych oraz innych źródeł energii, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
   1. zaopatrzenie z istniejących lub projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia lub zbiorników stałych,
   2. nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy ø 32 mm; 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   3. zasilanie w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną średniego i niskiego napięcia,
   4. dopuszczenie stosowania na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej urządzeń kogeneracji oraz odnawialnych źródeł energii, w tym sytuowanych na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych do 100 kW,
   5. zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych;
8. w zakresie łączności publicznej dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń na całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5;
9. 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.

**§ 13.1.** 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.

**§ 14.** Ustala się uwzględnianie ustaleń szczegółowych łącznie z ustaleniami ogólnymi.

# Rozdział III Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

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

1. przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1. budynki realizowane jako wolnostojące,
   2. budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej i nie więcej niż 200 m2,
   3. dopuszcza się przebudowę i remont istniejącej zabudowy zagrodowej bez zwiększania uciążliwości dla działek sąsiadujących,
   4. maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5: 12 m, przy czym:
      * dla budynków mieszkalnych: 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe),
      * dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
   5. dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o wysokości do 3 m,
   6. dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych,
   7. dla dachów spadzistych ustala się zastosowanie pokryć w tonacji czerwieni, brązu lub grafitu oraz utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych,
   8. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 50%,
   9. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,
   10. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8;
3. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 4: 900 m2;
4. dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 3 dla potrzeb:
   1. lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
   2. wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
   3. powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielona po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 3.

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU**, **2MNU**, **3MNU**, **4MNU**, **5MNU**, **6MNU**, **7MNU**, **8MNU**, **9MNU**, **10MNU** i **11MNU** ustala się:

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

1. budynki realizowane jako wolnostojące,
2. budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej i nie więcej niż 200 m2,
3. dopuszcza się przebudowę i remont istniejącej zabudowy zagrodowej bez zwiększania uciążliwości dla działek sąsiadujących,
4. 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,
5. dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o wysokości do 3 m,
6. dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach usługowych, gospodarczych i garażowych,
7. dla dachów spadzistych ustala się zastosowanie pokryć w tonacji czerwieni, brązu lub grafitu oraz utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych,
8. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 50%,
9. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,
10. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0;
11. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 4: 1000 m2;
12. dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 3 dla potrzeb:
    1. lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
    2. wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
    3. powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielona po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 3.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

1. przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej;
2. zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1. maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5: 8 m, przy czym: - dla budynków usługowych8 m (2 kondygnacje nadziemne),
   2. dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o wysokości do 3 m,
   3. dachy płaskie lub dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
   4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
   5. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,
   6. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8;
3. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 600 m2; z zastrzeżeniem pkt 4;
4. dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt.3 dla potrzeb:
   1. lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
   2. powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielona po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 3.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1P/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren obiektów produkcji, magazynów i składów lub zabudowy usługowej; 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5: 15 m, przy czym:
   * dla budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych: 13 m (3 kondygnacje nadziemne),
   * dla budynków gospodarczych i garażowych 8 m,
2. dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o wysokości do 3 m,
3. dachy płaskie lub dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° oraz dowolność kształtowania dachów schowanych za ścianami attykowymi, ogniomurami,
4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
5. wzdłuż granicy od strony terenów 4MN nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej w postaci pasa nasadzeń z drzew i krzewów zimozielonych o szerokości min. 3 m,
6. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,
7. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,0,
8. dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na obiekt w formie lokalu wydzielonego w budynku funkcji podstawowej;
9. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 2000 m2; z zastrzeżeniem pkt 4;
10. dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt.3 dla potrzeb:
    1. lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
    2. wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
    3. powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielona po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 3.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1US** ustala się:

1. przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;
2. zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1. ustala się zagospodarowanie w postaci terenów zieleni z dopuszczeniem lokalizacji terenowych urządzeń sportowych takich jak np. boiska trawiaste, place zabaw, itp.,
   2. dopuszcza się lokalizację pawilonu o lekkiej, przeszklonej konstrukcji i o funkcji usług sportu i rekreacji (w tym szatnie, zaplecze sanitarne) oraz gastronomii służącej funkcji podstawowej,
   3. maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5: 5 m (1 kondygnacja nadziemna),
   4. dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o wysokości do 3 m, e) dachy płaskie,
   5. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
   6. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,001,
   7. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
   8. dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych, w tym zbiorników retencyjnych.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1R**, **2R**, **3R**, **4R** i **5R** ustala się:

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

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

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

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

1. przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-jezdny;
2. zasady zagospodarowania: dopuszcza się lokalizację zieleni i infrastruktury technicznej;
3. szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m;4) dopuszcza się zagospodarowanie ciągu jako jednoprzestrzennego;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 1%.

**§ 23.1.** Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami **KDG** (droga klasy głównej), **KDL** (drogi klasy lokalnej) i **KDD** (drogi klasy dojazdowej) ustala się:

1. przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych;
2. zasady zagospodarowania: dopuszcza się lokalizację zieleni i infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDG** ustala się:
   1. przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy: głównej (droga wojewódzka nr 634); 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 16,8 do 32,1 m; 3) zasady zagospodarowania:
      1. dopuszcza się urządzenia służące obsłudze technicznej trasy, m. in. zbiorniki retencyjne, rowy, dojazdy i dojścia piesze,
      2. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 10%.
4. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL** i **2KDL** ustala się:
   1. przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej;
   2. szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
      1. droga 1KDL: minimum 12 m,
      2. droga 2KDL: minimum 12 m; 3) zasady zagospodarowania:
      3. dopuszcza się urządzenia służące obsłudze technicznej drogi, m. in. zbiorniki retencyjne, rowy, dojazdy i dojścia piesze,
      4. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 1%.
5. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD** i **13KDD** ustala się:
   1. przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
   2. szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
      1. droga 1KDD: zmienna od 10 do 15 m,
      2. droga 2KDD: 12 m,
      3. droga 3KDD: zmienna od 10 do 13,8 m,
      4. droga 4KDD: zmienna od 16,3 do 17 m,
      5. droga 5KDD: 10 m,
      6. droga 6KDD: 10 m,
      7. droga 7KDD: 10 m z rozszerzeniem na plac do zawracania,
      8. droga 8KDD: 10 m z rozszerzeniem na plac do zawracania,
      9. droga 9KDD: 10 m,
      10. droga 10KDD: 8 m z rozszerzeniem na plac do zawracania,
      11. droga 11KDD: zmienna od 10 do 12,1 m z rozszerzeniem na plac do zawracania,
      12. droga 12KDD: 10 m,
      13. droga 13KDD: 10 m; 3) zasady zagospodarowania:
   3. dopuszcza się zagospodarowanie dróg jako jednoprzestrzennych,
   4. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 1%.

# Rozdział IV Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

**§ 24.** 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

**§ 25.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów wsie Karolew, Tuł, Krzywica i Nowy Kraszew zatwierdzonego Uchwałą Nr XVI/103/2003 Rady Gminy w Klembowie z dnia 9 grudnia 2003 roku.

**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Klembów.

**§ 27.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy Klembów