

**UCHWAŁA NR2021
RADY GMINY KLEMBÓW z
dnia 24 listopada 2021 r.**

**w sprawie uchwalenia 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 2021 r., poz. 1372 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”.

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. Załącznikami do uchwały są:

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

§ 2.1 W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady 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;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
 - 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym; 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 14) 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 połąci do 12 stopni;
- 2) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii o nie więcej niż 2 m przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia;
- 3) **obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** - należy przez to rozumieć obszary zdefiniowane w przepisach odrębnych z zakresu Prawa wodnego, to znaczy obszary:
 - a) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,

- b) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 4) **produkcji** - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną obejmującą przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wykluczająca przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 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:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i cyfrowym; 3) zieleń izolacyjna;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 6) granica zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Rządzy”.

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

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) o prawdopodobieństwie 1%,
 - b) o prawdopodobieństwie 10%;
- 2) strefa ograniczeń zabudowy wynikających z wymogów przepisów odrębnych.

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

Rozdział II

Ustalenia ogólne dla całego obszaru.

§ 5.1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;
 - 3) 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:
 - a) klasy głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDG;
 - b) klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
 - c) 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. Terenem inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jest teren drogi publicznej KDG.
4. Terenami inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są tereny dróg publicznych KDL i KDD.
5. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na terenach nie wymienionych w ust.3 i 4 na warunkach określonych w planie.
- § 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- 1) ustala się zasady lokalizacji budynków, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, w odległości minimum:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej KDG,
 - b) 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 gruntowo-wodnych;
- 7) ustala się kolorystykę elewacji:
 - a) 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,
 - b) 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:
 - a) nakazuje się zachowanie ciągłości przepływu wód w rowach odwadniających, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) dopuszcza się przebudowę i skanalizowanie rowów odwadniających oraz zmiany ich lokalizacji w obrębie terenu,
 - c) dopuszcza się miejscowe przekrycie, w tym dla wykonania przejazdów nad rowem,
 - d) 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 mieszkaniowousługowych”,
- 7) 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;

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

§ 8. 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:
 - a) dla terenów MN: 900 m²,
 - b) dla terenów MNU: 1000 m²,

- c) dla terenu U: 600 m²,
 - d) dla terenu P/U : 2000 m²,
 - e) dla terenu US: 5000 m²;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działek:
- a) dla terenów MN: 17 m,
 - b) dla terenów MNU: 17 m,
 - c) dla terenu U: 20 m,
 - d) dla terenu P/U : 20 m,
 - e) dla terenu US: 50 m;
- 4) kąt położenia granic działek 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 geologiczno-inżynierskich.

§ 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:
 - 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 rowerowosamochodowego, na warunkach przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.

3. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc do parkowania:

- 1) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenie własnej działki budowlanej;
- 2) nakaz zapewnienia następujących wskaźników parkingowych, z zastrzeżeniem pkt.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, w tym wbudowany,
 - 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;
- 3) dla obiektów lub terenów o różnym przeznaczeniu łączna liczba miejsc do parkowania powinna wynikać ze zsumowania miejsc dla poszczególnych funkcji lub przeznaczenia, przy czym dopuszcza się wymiennosc do 20%;
- 4) należy przewidzieć miejsca do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzone w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 5) należy przewidywać miejsca do parkowania 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 linią zabudowy; 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur \varnothing 40 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 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 szczelnych zbiorników na ścieki lub oczyszczalni przydomowych;
- 7) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
- a) obowiązek zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej z możliwością odprowadzenia ich nadmiaru do rowów lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej,
 - 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 do rowów lub do systemu kanalizacji deszczowej,
 - c) możliwość gromadzenia w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych i wykorzystania ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, paliw odnawialnych, z biomasy, energii elektrycznej, źródeł geotermalnych, energii słonecznej, z urządzeń kogeneracyjnych oraz innych źródeł energii, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie z istniejących lub projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia lub zbiorników stałych,
 - b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy \varnothing 32 mm;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie stosowania na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej urządzeń kogeneracji oraz odnawialnych źródeł energii, w tym sytuowanych na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych do 100 kW,
 - c) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych;
- 11) w zakresie łączności publicznej dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń na całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5;

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.

§ 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 szczególne dla poszczególnych terenów

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki realizowane jako wolnostojące,
 - b) budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej i nie więcej niż 200 m²,
 - c) dopuszcza się przebudowę i remont istniejącej zabudowy zagrodowej bez zwiększania uciążliwości dla działek sąsiadujących,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5: 12 m, przy czym: - dla budynków mieszkalnych: 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe),
- dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
 - e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o wysokości do 3 m,
 - f) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych,
 - g) dla dachów spadzistych ustala się zastosowanie pokryć w tonacji czerwieni, brązu lub grafitu oraz utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 50%,
 - i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,
 - j) 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:
 - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,

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

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

wydzielona po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 3. § 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

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

§ 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:
 - a) 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,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o wysokości do 3 m,
 - c) dachy płaskie lub dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° oraz dowolność kształtowania dachów schowanych za ścianami attykowymi, ogniomurami,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
 - e) 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,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,

- g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,0,
 - h) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na obiekt w formie lokalu wydzielonego w budynku funkcji podstawowej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 2000 m²; z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt.3 dla potrzeb:
- a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
 - c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielona po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 3.

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

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zagospodarowanie w postaci terenów zieleni z dopuszczeniem lokalizacji terenowych urządzeń sportowych takich jak np. boiska trawiaste, place zabaw, itp.,
 - b) 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,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5: 5 m (1 kondygnacja nadziemna),
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o wysokości do 3 m, e) dachy płaskie,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,001,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
 - i) 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.

2. 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:
 - a) dopuszcza się urządzenia służące obsłudze technicznej trasy, m. in. zbiorniki retencyjne, rowy, dojazdy i dojścia piesze,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 10%.

3. 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:
 - a) droga 1KDL: minimum 12 m,
 - b) droga 2KDL: minimum 12 m;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się urządzenia służące obsłudze technicznej drogi, m. in. zbiorniki retencyjne, rowy, dojazdy i dojścia piesze,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 1%.

4. 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:
 - a) droga 1KDD: zmienna od 10 do 15 m,
 - b) droga 2KDD: 12 m,

- c) droga 3KDD: 10 m,
- d) droga 4KDD: zmienna od 16,3 do 17 m,
- e) droga 5KDD: 10 m,
- f) droga 6KDD: 10 m,
- g) droga 7KDD: 10 m z rozszerzeniem na plac do zawracania,
- h) droga 8KDD: 10 m z rozszerzeniem na plac do zawracania,
- i) droga 9KDD: 10 m,
- j) droga 10KDD: 8 m z rozszerzeniem na plac do zawracania,
- k) droga 11KDD: zmienna od 10 do 12,1 m z rozszerzeniem na plac do zawracania,
- l) droga 12KDD: 10 m,
- m) droga 13KDD: 10 m; 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie dróg jako jednoprzestrzennych,
 - b) 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 wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla miejscowości Krzywica w gminie Klembów – Obszar A** sporządzony został na podstawie Uchwał 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.

Celem sporządzonego planu jest wprowadzenie ustaleń planu pozwalających na przeznaczenie obszaru na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz na teren aktywności gospodarczej (usługi oraz działalność produkcyjna, przetwórcza, magazyny, bazy, składy itp.), a także uporządkowanie obsługi komunikacyjnej terenu, 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 2021 r., poz.741 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 przeznacza się pod tereny wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (MM), pod tereny wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowousługowej (MU) oraz pod teren aktywności gospodarczej (AG) - usługi oraz działalność produkcyjną, przetwórczą, magazyny, bazy, składy itp. Istotnym uwarunkowaniem jest przebieg przez obszar drogi wojewódzkiej 634. W Studium wskazano granice projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Rządzy”. Wschodnia część obszaru planu (wzdłuż rzeki Rządzy) to obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

Obszar planu zajmuje obszar w granicach miejscowości Krzywica o powierzchni ok. 217,88 ha. Jest on położony w południowej części gminy Klembów, wzdłuż jej granicy z gminą Poświętne. Obszar położony jest po obu stronach drogi wojewódzkiej 634. Wzdłuż północnowschodniej granicy obszaru przepływa rzeka Rządza.

Obszar planu jest częściowo zainwestowany. Wzdłuż dróg gminnych o kierunku północpołudnie położone są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej. Pozostała część obszaru częściowo wykorzystywana jest rolniczo, częściowo to łąki i pastwiska, szczególnie położone wzdłuż rzeki Rządzy.

Obszar planu jest w części objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów Karolew, Tuł, Krzywica i Nowy Kraszew (Uchwała nr XVI/103/2003 Rady Gminy w Klembowie z dnia 9 grudnia 2003 r.). W planie tym wyznaczono tereny przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU), tereny zabudowy mieszkaniowej (M) oraz produkcji i usług technicznych (PU). Wyznaczono granice strefy obserwacji archeologicznej.

Wyznaczono teren drogi wojewódzkiej K.KWg, dróg gminnych K.KGd oraz ścieżek rowerowych K.KR.

W projekcie planu wyznaczono tereny przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oraz teren obiektów produkcji, składów i magazynów. Wyznaczono granice terenów o podwyższonych walorach przyrodniczych. Wyznaczono granice terenów zagrożenia powodziowego.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz.741 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 terenów rolnych 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 – ze względu na brak występowania 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 1 czerwca 2020 r. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Wpłynęło 9 wniosków formalnych do planu od instytucji, 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 analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Klembów na lata 2015-2019 przyjętej uchwałą Nr XI.137.2019 Rady Gminy Klembów z dnia 19 grudnia 2019 r. W analizie stwierdzono, iż położenie części obszaru w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego powoduje konieczność dostosowania sposobu zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości do jego zmienionych granic oraz do obowiązujących przepisów.

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. 2021 r., poz. 247 z późn. zm.).

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 29 września 2021 r. do 20 października 2021 r. (termin składania uwag do dnia 3 listopada 2021 r.). W ustalonym terminie zgłoszono 4 uwagi do obszaru planu, część z nich nie została uwzględniona. Uwzględnienie pozostałych uwag nie wymagało ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag zawarte jest w załączniku nr 2 do uchwały.

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.

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 rodowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie rodowiska oraz ocenach oddziaływania na rodowisko (t.j. Dz.U. 2021r., poz. 247 z późn. zm.)

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

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

Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Krzywica w gminie Klembów – Obszar A jest częściowo objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.

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

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

Zgodnie z art. 46 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o rodowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie rodowiska oraz ocenach oddziaływania na rodowisko (t.j. Dz.U z 2021 r., poz. 247 z późn. zm.) dla w/w projektu planu miejscowego została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na rodowisko (SOO). Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Krzywica w gminie Klembów – Obszar A wpłynęło (do dnia 1 czerwca 2020 r.) 9 wniosków formalnych do planu od instytucji, które zostały uwzględnione w zapisach planu w zakresie możliwym do ujęcia w mpzp.

Dla projektu planu wykonana została prognoza oddziaływania na rodowisko zgodnie z art. 51, 52, 53 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o rodowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie rodowiska oraz ocenach oddziaływania na rodowisko (t.j. Dz.U. 2021 r., poz. 247 z późn. zm.). Zakres prognozy został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony rodowiska w Warszawie (pismo znak WOO - III.411.100.2020.JD z dnia 25.05.2020 r.) i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie (pismo znak ZNS.470.61.15.2020 SW 1354/2020 z dnia

4.05.2020 r.).

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

Nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco negatywnie oddziaływać na rodowisko, 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 rodowisko (wynikających przede wszystkim ze zmniejszenia obecnej powierzchni biologicznie czynnej) wskazano ustalenie związane z minimalną powierzchnią biologicznie czynną, a także kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ciekowej, w tym kanalizacji deszczowej.

W ramach SOO do projektu planu wpłynęło uzgodnienie od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie (pismo znak ZNS.470.84.12.2021 SW2401/2021 z dnia 16 lipca 2021 r.). Opinia od Regionalnego Dyrektora Ochrony rodowiska w Warszawie w wyznaczonym terminie nie wpłynęła.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na rodowisko w dniach od 29 września 2021 r. do 20 października 2021 r. (termin składania uwag do dnia 3 listopada 2021 r.). W ustalonym terminie zgłoszono 4 uwagi do obszaru planu, część z nich nie została uwzględniona. Uwzględnienie pozostałych uwag nie wymagało ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag zawarte jest w załączniku nr 2 do uchwały.

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

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

Na podstawie 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.)

Rada Gminy Klembów rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Krzywica w gminie Klembów – Obszar A**”. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Krzywica w gminie Klembów – Obszar A” był wyłożony do wglądu publicznego w granicach obszaru wyznaczonego 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. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na rodowisko w dniach od 29 września 2021 r. do 20 października 2021 r. (termin składania uwag do dnia 3 listopada 2021 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 załącznik do uchwały nr..... z dnia.....		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	13.10.2021	Osoba fizyczna 11555/2021	Wniosek o wrysowanie w plan drogi wewnętrznej na dz. 393/3 jako drogi gminnej, z uwagi na powstały podział i powstałe nieruchomości.	dz. ew. 393/3, obr. 0007 Krzywica	6MN		Uwaga nieuwzględniona			Wskazana droga nie została wydzielona w projekcie planu jako droga publiczna, jako obsługująca jedynie kilka przyległych do niej działek.
2.	19.10.2021	Osoba fizyczna 11810/2021	Wniosek o zmianę kierunku drogi 3KDD z łączącej się z drogą o symbolu 5KDD na drogę w kierunku drogi o symbolu 1KDL.	dz. ew. 259/2, 260/2, obr. 0007 Krzywica	3KDD 2MN	Uwaga uwzględniona				Wskazany odcinek drogi skorygowano.
3.	28.10.2021	Osoba fizyczna 12157/2021	Wniosek o wprowadzenie drogi bezpo redniego zjazdu do dz. nr 166 lub przedstawienie rozwiązania w planie możliwości dojazdu do działki bez ingerencji w podziały sąsiadujących działek z drogi wojewódzkiej 1KDG.	dz. ew. 166, obr. 0007 Krzywica	1P/U 7KDD 6MNU		Uwaga nieuwzględniona			W projekcie planu okre la się obsługę komunikacyjną terenów, nie poszczególnych działek i taką obsługę komunikacyjną projekt planu zapewnia. Problem dojazdu do działki wnoszącego uwagę jest do uzgodnień zjazdu z zarządcą drogi na etapie inwestycji.

4.	28.10.2021	Osoba fizyczna 12158/2021	1. Dlaczego w obrębie oznaczenie R3 brak planu budowy domów jednorodzinnych lub nieruchomości usługowych? – dz. 354/2.	dz. ew. 354/2, obr. 0007 Krzywica	3MN 3R		1. Uwaga nieuwzględniona		1. Granice terenu rolnego 3R zostały określone zgodnie z ich zasięgiem wskazanym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, przyjętego uchwałą Nr XXV.300.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 kwietnia 2017 r.
			2. Wyłączenie dz. 244/3 z obserwacji archeologicznej na podstawie zwolnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – przeprowadzone badania oraz zakończona budowa domu jednorodzinnego.	dz. ew. 244/3, obr. 0007 Krzywica	2MN		2. Uwaga nieuwzględniona		2. Uwaga bezprzedmiotowa. W projekcie planu nie określono, ze względu na brak ich występowania w granicach planu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, a więc także stref obserwacji archeologicznej.
			3. Likwidacja rowu na dz. 442/2 w związku z tym, że rów znajduje się w innym miejscu – przesunięcie we właściwe miejsce na dz. 442/15.	dz. ew. 442/2, 442/15, obr. 0007 Krzywica	8MN		3. Uwaga nieuwzględniona		3. Oznaczenie rowu nie jest ustaleniem projektu planu a elementem mapy zasadniczej, na której został on sporządzony..
			4. Prośba o wyjątkowe wyłączenie w Rozdziale III pkt 4c, czy w sytuacji podziału dz. 442/15 będzie istniała możliwość dołączenia jej do dz. 442/2 i docelowo do dz. 442/17.	dz. ew. 442/2, 442/15 i 442/17, obr. 0007 Krzywica	8MN	4. Uwaga uwzględniona			4. Zgodnie z § 15 pkt 4c „dopuszcza się wydzielenie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 3 dla potrzeb (...) 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”. Tzn. działki mogą być dzielone i scalane, pod warunkiem że działka, z której fragmenty będą wydzielane pozostanie nie mniejsza niż 900 m ² , zgodnie z pkt 3.
			5. Rezygnacja z wprowadzenia minimalnej wielkości działki pod budowę domu jednorodzinnego.	tekst planu			5. Uwaga nieuwzględniona		5. Zgodnie z Art.15 ust.3 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 741 z późn. zm.) określenie minimalnej wielkości działki pod budowę domu jednorodzinnego jest elementem planu miejscowego.

Załącznik

..... zbiór uwag zamieszczonych w wykazie (podpis Wójta Gminy, data)

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr2021 r.
Rady Gminy Klembów z dnia ..
.....2021 r.

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Krzywica w gminie Klembów – Obszar A.

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

1. realizacja fragmentów dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD, 7KDD i 8KDD wraz z budową sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. realizacja terenu sportu i rekreacji 1US.

§ 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 dokonywaniem się postępowaniem 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 2021 r., poz. 716 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 2021 r., poz.305 z późn. zm.), przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy Klembów uchwała się w uchwale budżetowej.

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

2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz.2028) 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 2021 r., poz. 716 z późn. zm.).

Prognoza Oddziaływania na Środowisko
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
miejsowości Krzywica w gminie Klembów – Obszar A

Zamawiający:

Urząd Gminy w Klembowie, ul. Gen. Fr.

Żymirskiego 38, 05-205 Klembów

Autorzy: KAD Architekci Sp. z o.o. ul.

Rakowiecka 36 lok. 250, 02-532 Warszawa

mgr inż. arch. Katarzyna Rutkowska-Dorn

mgr inż. arch. kraj. Paulina Gralewska

SPIS TREŚCI

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

Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko.....	17
11. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie i kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko	18
12. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie	18
13. Streszczenie w języku niespecjalistycznym.....	18

1. Wiadomości Ogólne

1.1. Wstęp

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

- art. 46 ust. 1 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2021 poz. 247 z późn. zm.),
- art. 17 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Analizowany teren zajmuje obszar w granicach miejscowości Krzywica o powierzchni ok. 218,05 ha. Jest on położony w południowej części gminy Klembów, wzdłuż jej granicy z gminą Poświętne. Obszar położony jest po obu stronach drogi nr 634, na południowy zachód od rzeki Rządzy.

1.2. Cel i zakres opracowania

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

Celem Prognozy jest:

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

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

Prognozę wykonano z uwzględnieniem zakresów określonych w uzgodnieniach Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak WOOŚ-III.411.100.2020.JD z dnia 25.05.2020 r.) i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie (pismo znak ZNS.470.61.15.2020 SW 1354/2020 z dnia 4.05.2020 r.).

1.3. Materiały wyjściowe

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

1. Rutkowska-Dorn K. (z zespołem) 2020, Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Krzywica w gminie Klembów, KAD Architekci sp. z o.o., Warszawa.
2. Uchwała 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.

3. Uchwała Nr XXII.256.2020 Rady Gminy Klembów z dnia 17.12.2020 r. zmieniająca uchwałę Nr XII.150.2020 Rady Gminy Klembów z dnia 30 stycznia 2020 r.
4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, przyjęte uchwałą Nr XXV.300.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 kwietnia 2017 r.
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów wsie Karolew, Tuł, Krzywica i Nowy Kraszew (Uchwała Nr XVI/103/2003 Rady Gminy w Klembowie z dnia 9 grudnia 2003 r.).
6. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, AKTUALIZACJA, Pracownia 4 Planistyczna URBANISTIC, Klembów, 2016 r.
7. Program Ochrony Środowiska dla gminy Klembów na lata 2017-2020 z perspektywą do 2024 r.
8. Strategia Rozwoju Gminy Klembów na lata 2015-2020 z perspektywą do 2030.
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.
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. Informacja o zawartości, głównych celach projektu planu oraz najważniejszych ustaleń planu, istotnych dla zagadnień ochrony środowiska

Zakres i układ treści aktualnej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dostosowane są wprost do zapisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Klembów.

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

Dla realizacji tak zapisanego celu dokumentu, w projekcie planu określono:

- 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;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Najważniejsze ustalenia planu, istotne dla zagadnień ochrony środowiska:

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

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

W odniesieniu do stosunków wodnych:

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej MNU, teren zabudowy usługowej U, teren obiektów produkcji, magazynów i składów lub zabudowy usługowej P/U, teren usług sportu i rekreacji US, tereny rolnicze R, tereny wód powierzchniowych WS oraz tereny dróg publicznych;
- 2) ustalenie parametrów i wskaźników zabudowy, które opisują: linie zabudowy, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, ustalenia dotyczące kolorystyki obiektów i sposobu kształtowania dachów;
- 3) w zakresie łączności publicznej dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Powiązania projektu planu z innymi dokumentami

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

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

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

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

4. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień

projektu planu oraz częstotliwości jej przeprowadzania

W celu oceny skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu proponuje się przyjąć metodę porównawczą następujących wskaźników: 1. Powierzchnia terenów usługowych [%],

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

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

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

5. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

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

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

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

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

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

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

W obszarze planu nie występują obszary ani obiekty podlegające ochronie na podstawie Ustawy o ochronie przyrody. W granicach opracowania nie zaobserwowano drzew, które należałoby objąć ochroną zapisami planu, ze względów gatunkowych i/ lub krajobrazowych. 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).

Analizowany teren zajmuje obszar w granicach miejscowości Krzywica o powierzchni ok. 188 ha. Jest on położony w południowej części gminy Klembów, wzdłuż jej granicy z gminą Poświętne. Obszar położony jest po obu stronach drogi nr 634, na południowy zachód od rzeki Rządzy.

Obszar jest w dużej części zabudowany, znajdują się tu zabudowania mieszkaniowe i gospodarcze.

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

Równina Wołomińska położona jest na wschód od Kotliny Warszawskiej i na południe od Doliny Dolnego Bugu. Równina wznosi się łagodnie w kierunku południowo-wschodnim ku Wysoczyźnie Kałuszyńskiej, z której spływają dopływy Narwi i Bugu – m. in. ciek Struga i Czarna. Równina od południowego wschodu graniczy z wysoczyzną polodowcową, która rozcięta jest dolinami rzecznyymi: Rządzy, Cienkiej, Osownicy i Boruczy.

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

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

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

Obszar planu należy uznać za teren płaski o mało urozmaiconej rzeźbie, w dużej mierze przekształconej przez człowieka. Spadki wykazują ukierunkowania w stronę wschodnią, tzn. w stronę rzeki Rządzy.

W obszarze występują lokalne różnokierunkowe nierówności. Przeciętne rzędne wysokości powierzchni terenu na obszarze planu wynoszą od ok. 95,5 m n.p.m. w rejonie rzeki do ok. 100,8 m n.p.m. w północnozachodniej części obszaru.

Brak jest tu naturalnych form morfologicznych, które wymagałyby ochrony.

Na obszarze gminy nie zarejestrowano osuwisk.

Warunki gruntowe

Geologicznie obszar gminy Klembów położony jest w strefie Niecki Mazowieckiej, w jej środkowowschodniej części. Jest to rozległe obniżenie, zbudowane ze skał mezozoicznych, takich jak wapień, margle, opoka czy geza, wypełnione trzeciorzędowymi i czwartorzędowymi utworami. Główną jednostką geomorfologiczną jest tutaj równina denudacyjno – erozyjna nazywana Równiną Wołomińską. W powierzchniowej budowie geologicznej, determinującej procesy inwestycyjne – dominują utwory akumulacji wodno – lodowcowej, które stanowią bezpieczne podłoże dla budowli różnego typu. Jednocześnie taka budowa geologiczna sprzyja występowaniu złóż kopalin pospolitych takich jak piaski i żwiry. Jedyna czynna obecnie kopalnia kruszywa zlokalizowana jest we wsi Krusze.

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

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

Dla budynków o wysokości do 12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu, jakie dopuszczone są na terenach MN, MN/U i U, szczegółowe badania geotechniczne nie są wymagane – można je fundamentować przez analogię do budynków istniejących.

Gleby

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

W obszarze planu występują gleby klas bonitacyjnych IVb, V i VI. Wykazują one przeważnie, na skutek zanieczyszczeń komunikacyjnych, odczyn kwaśny. Przekształcenia gleby związane są głównie z użytkowaniem terenu. W strefie powierzchniowej terenu objętego planem zdecydowanie dominują grunty antropogeniczne (zmienione działalnością człowieka).

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

Na omawianym obszarze występują grunty leśne objęte ochroną w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów, 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, miejscami średnie.

Zgodnie ze Studium w obszarze występują gleby organiczne – gleby murszowo-mineralne i murszowate oraz w krańcu zachodnim obszaru gleby torfowe i murszowo-torfowe. Gleby takie stanowią obszar o utrudnionych warunkach posadwienia.

Wody podziemne

Zgodnie z podziałem regionalnym zwykłych wód podziemnych (B. Paczyński) obszar gminy Klembów znajduje się w obrębie regionu mazowieckiego, w podregionie środkowo – mazowieckim (centralnym), w rejonie międzyrzecza Wisły i Narwi. Stopień złożoności układu hydrostrukturalnego charakteryzuje się występowaniem wielopiętrowego porowego systemu kenozoicznego i niżej położonego mezozoicznego systemu szczelinowego. Na terenie gminy występują dwa użytkowe piętra wodonośne: piętro trzeciorzędowe – z dwoma poziomami wodonośnymi: poziomem miocenijskim i poziomem oligocenijskim oraz piętro czwartorzędowe – z trzema poziomami wodonośnymi. Na obszarze gminy znaczenie użytkowe ma czwartorzędowe piętro wodonośne. *Pierwszy poziom* występuje w utworach piaszczystych i piaszczysto – pylastych na głębokości 0,0 - 5,0 m.

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

Drugi poziom wodonośny charakteryzuje się występowaniem zwierciadła wody na głębokości kilkunastu metrów. Poziom ten osiąga średnio 20 – 30 metrów miąższości, przy czym maksymalne miąższości osadów piaszczystych dochodzą do 40-50 m. Omawiany poziom jest powszechnie wykorzystywany i ma największe

znaczenie użytkowe. Wody podziemne występują przeważnie pod naporem – lokalnie ich spływ odbywa się w kierunku dolin Wisły i Bugu.

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

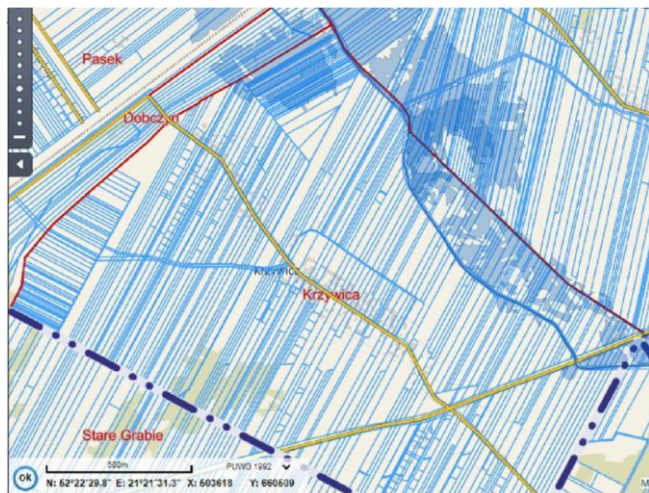
Podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę gospodarstw domowych na terenie gminy Klembów stanowią wodociągi zbiorowe, studnie głębinowe wiercone i studnie kopane. Źródłem wody pitnej dla ludności są wyłącznie ujęcia wód podziemnych.

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

Obszar planu w większości wg Opracowania ekofizjograficznego dla Studium to obszar przekroczeń wskaźników wód pitnych.

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 Rasztowskiej, 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.



Rzeka Rządza płynie w północno-wschodniej części obszaru planu, w części północnej stanowi jego granicę.

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego z 2020 r. północne fragmenty obszaru planu znajdują się w obszarze zagrożenia powodziowego.

Szata roślinna

Występująca na analizowanym terenie forma roślinności ma ścisły związek ze sposobem użytkowania terenu. Wizja przeprowadzona w maju 2020 r. dowodzi przekształcenia naturalnych siedlisk. Wzdłuż drogi przecinającej obszar planu w kierunku północ – południe usytuowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i punktowo zagrodowa.

Poza tą zabudową znajdują się przede wszystkim grunty rolne użytkowane rolniczo.

Wzdłuż północno-wschodniej granicy obszaru położone są łąki i pastwiska wzdłuż rzeki Rządzy. Przez teren gminy przechodzi ponadlokalny korytarz ekologiczny Dolina rzeki Rządzy, łączący Zalew Zegrzyński z lasami Wysoczyzny Kałuszyńskiej i Doliną Kostrzynia.

Na omawianym terenie rozpoznano gatunki roślin naczyniowych objętych ochroną częściową: kruszyna *Frangula alnus*, kalina koralowa *Viburnum opulus*. Najwięcej stanowisk roślin chronionych znajduje się w dolinie rzeki Rządzy.

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 gatunków roślinnych.

Gatunki roślinne ogródków przydomowych.

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

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

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



Roślinność ozdobna przy zabudowie mieszkalnej zagrodowej



Roślinność ozdobna i użytkowa przy zabudowie

Gatunki roślinne towarzyszące zabudowie usługowej.



W miejscowości brak jest obiektów usługowych, z wyjątkiem świetlicy wiejskiej. Niewielka działka jest od frontu utwardzona, tył działki zajmuje trawnik i pojedyncze drzewa. Wartość przyrodnicza oraz krajobrazowa takich zbiorowisk jest niska.

Zbiorowiska ruderalne przy południowej i zachodniej granicy opracowania – na obszarach nie użytkowanych rolniczo występują głównie samosiejki, m.in. brzozy brodawkowate (*Betula pendula*), klony jesionolistne (*Acer negundo*), olsze czarne (*Alnus nigra*), wierzby (*Salix sp.*).



Drzewa rosną przy granicach działek i wzdłuż przecinających je rowów melioracyjnych. Zbiorowiska charakteryzują się niskimi walorami przyrodniczymi, jednak walory krajobrazowe uznać można za średnie. Okazałe drzewa powinny zostać zachowane i wkomponowane w przyszłe zagospodarowanie.

Rzeka Rządza

Łąki i pastwiska tworzące półnaturalne zbiorowiska otwarte, są miejscem występowania rzadkich i chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz istotnym składnikiem krajobrazu kulturowego.

Na długości miejscowości Krzywica rzeka przepływa wśród łąk i pastwisk, otaczająca ją roślinność jest dość uboga, brak większych zadrzewień i zakrzewień. Rozpoznanymi gatunkami drzew są olsza czarna (*Alnus glutinosa*), wierzba biała (*Salix alba*), wierzba krucha (*Salix fragilis*).



Widok na Rządzę od strony drogi nr 634

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

Drogi Zarówno wzdłuż drogi nr 634 jak i wzdłuż drogi północ-południe biegnącej pomiędzy drogą 634 a torami kolejowymi znaleźć można m.in. dęby szypułkowe (*Quercus robur*), brzozy (*Betula pendula*), topole (*Populus sp.*) i klony jesionolistne (*Acer negundo*), olsze czarne (*Alnus glutinosa*), jesiony wyniosłe (*Fraxinus excelsior*).



Roślinność wzdłuż drogi nr 634



Roślinność wzdłuż drogi biegnącej pomiędzy drogą nr 634 a linią kolejową.

Świat zwierzęcy

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 wędrowek). Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby studium 2017 w części środkowej obszaru znaleźć można bociana białego a w jego części południowej występują ptaki chronione dyrektywą UE.

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

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).

6.2. Walory przyrodnicze

Obszar jest w dużej części zabudowany, znajdują się tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowania gospodarcze. Pomiędzy domami jednorodzinnymi znajduje się istniejąca zabudowa zagrodowa. Obszar w części południowej przecina droga wojewódzka 634. Obszary zabudowane nie posiadają walorów przyrodniczych.

Północno wschodnią granicę obszaru stanowi rzeka Rządza. W obszarze jako teren: ciągów ekologicznych, obiektów wodnych oraz terenów z cenną roślinnością zakwalifikować można tereny położone wzdłuż rzeki – łąki i pastwiska. Tereny te powinny zachować funkcję przyrodniczą.

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

6.3. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego

dokumentu

Obszar planu jest w części objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów Karolew, Tuł, Krzywica i Nowy Kraszew (Uchwała nr XVI/103/2003 Rady Gminy w Klembowie z dnia 9 grudnia 2003 r.). W planie tym wyznaczono tereny przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU), tereny zabudowy mieszkaniowej (M) oraz produkcji i usług technicznych (PU). Wyznaczono granice strefy obserwacji archeologicznej. Wyznaczono teren drogi wojewódzkiej K.KWg, dróg gminnych K.KGd oraz ścieżek rowerowych K.KR.

W przypadku braku uchwalenia projektowanego planu miejscowego zagospodarowanie obszaru nie ulegnie zmianie.

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

W obszarze planu dopuszczono tylko lokalizację przedsięwzięć mogących wg Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839) potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Środowisko jest w dużej części przekształcone – wzdłuż istniejących dróg działki są zabudowane, w głębi terenu uprawiane rolniczo. Na terenach wzdłuż rzeki Rządzy nie przewiduje się lokalizacji zabudowy.

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

Istniejący stan środowiska przedstawiono w pkt. 6.1.

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

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

Oddziaływanie na różnorodność biologiczną

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

W stanie istniejącym ta różnorodność jest znacznie ograniczona.

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

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

Działki budowlane zostaną zagospodarowane przede wszystkim zielenią ozdobną.

Oddziaływanie na ludzi

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

Przez obszar w jego południowej części przebiega droga wojewódzka 634. W jej rejonie można spodziewać się podwyższonego poziomu hałasu i obniżonej jakości powietrza. Uciążliwości te należy uznać za nieuniknione i znikome w ujęciu regionalnym.

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

W projekcie planu ustala się także kwalifikację dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu.

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

Oddziaływanie na rośliny i zwierzęta

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

Projektowana zabudowa nie przylega do terenu rzeki, wzdłuż której wyznaczono tereny zieleni. Stanowi to ochronę siedlisk związanych z rzeką.

Zagrożenia dotyczące zwierząt są zbieżne z zagrożeniami dotyczącymi roślin.

Oddziaływanie na powietrze

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

Oddziaływanie na wodę

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

Realne zagrożenia dotyczące wód podziemnych będą związane z fazą budowy nowych obiektów.

W trakcie budowy, podczas realizacji wykopów może dojść do odsłonięcia przypowierzchniowej warstwy wodonośnej i jej zanieczyszczenia. Zagrożenie to zaniknie na etapie eksploatacji.

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

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

Oddziaływanie na krajobraz

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

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

- o dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej MNU:
 - dla budynków mieszkalnych: 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe),
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m, o dla terenu zabudowy usługowej U: 8 m (2 kondygnacje nadziemne), o dla terenu obiektów produkcji, magazynów i składów lub zabudowy usługowej P/U:
 - dla budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych: 13 m (3 kondygnacje nadziemne),
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 8 m, o dla terenu usług sportu i rekreacji US: 5 m (1 kondygnacja nadziemna, o dla obiektów małej architektury: 3 m.

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

Oddziaływanie na klimat

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

Zanieczyszczenie powietrza wpływa z kolei na natężenie promieniowania słonecznego, przezroczystość atmosfery, a przez to bezpośrednio na temperaturę i jego wilgotność. Należy zaznaczyć, że zmiany te są nieuniknione przy tego typu przekształceniach urbanistycznych. Dopuszczona powierzchnia zabudowy oraz ustalona powierzchnia biologicznie czynna powoduje, że zmiany te są niewielkie z uwagi na planowaną ograniczoną wielkość inwestycji. W związku z tym realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie istotnie na klimat. Zmiany przewidziane w projekcie planu w stosunku do stanu istniejącego (w tym do obecnego stanu planistycznego) są nieistotne.

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

Oddziaływanie na zasoby naturalne

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

Oddziaływanie na glebę

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

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

Oddziaływanie na zabytki

W obszarze brak jest 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.

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

Oddziaływanie na dobra materialne

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

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

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).

Planowana w projekcie planu inwestycje to przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pod teren usług rekreacji i sportu i pod teren aktywności gospodarczej, resztę obszaru przeznacza się pod tereny rolnicze.

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

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

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

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

Ramowa Dyrektywa Wodna (Dyrektywa 2000/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2000 r. ustanawiająca ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej). Ramowa

Dyrektywa Wodna zobowiązuje wszystkie państwa członkowskie do podjęcia działań na rzecz ochrony śródlądowych wód powierzchniowych, wód przejściowych, wód przybrzeżnych oraz wód podziemnych. Dyrektywa Wodna zobowiązuje do równoważenia interesów człowieka i przyrody. Dyrektywa zobowiązuje przede wszystkim do niepogarszania stanu wód oraz do osiągnięcia i utrzymania dobrego stanu wód już zdegradowanych przez człowieka.

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

Zaleca się m.in.:

- zapewnienie ciągłości rzek poprzez udrożnienie obiektów stanowiących przeszkodę dla migracji fauny,
- racjonalizację zużycia wody i zapobieganie zanieczyszczeniom przemysłowym, ○ realizację Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych, ○ nie zmniejszanie terenów zieleni, ○ ochronę, zachowanie i przywracanie naturalnych siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory. Wynikiem Dyrektywy są opracowane **plany gospodarowania wodami** (PGW), których ustalenia uwzględnia się w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategii rozwoju województwa oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. W północno-wschodniej części obszaru płynie rzeka Rządza. Poza nią w obszarze planu występują rowy odwadniające.. Planowane inwestycje nie mają wpływu na pogorszenie stanu wód powierzchniowych (są od nich oddalone) ani podziemnych (w projekcie planu znajdują się zapisy chroniące wody podziemne)..

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

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

Dyrektywa Ptasia (Dyrektywa 2009/147/WE z 30 listopada 2009 w sprawie ochrony dzikiego ptactwa). Dyrektywa m.in. gatunków ptaków, które powinny być chronione, poprzez ochronę ich siedlisk.

Dyrektywa zobowiązuje do ochrony ptaków m.in. przez:

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

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

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

Projektowana zabudowa nie przylega bezpośrednio do terenu rzeki, wzdłuż której zachowano tereny zieleni bez zabudowy.

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

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

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

Realizacja zadania automatycznie nie tworzy możliwości wystąpienia znaczących negatywnych oddziaływań na siedliska i populacje zwierząt objętych ochroną.

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

W obszarze brak jest 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.

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

Projektowane zagospodarowanie to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, teren usług sportu i rekreacji oraz teren produkcji, magazynów i składów. W dużej części pokrywa się ono z przeznaczeniem w planie obowiązującym.

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

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

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

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

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

Oddziaływania krótkoterminowe mają miejsce w trakcie realizacji inwestycji. Nie prowadzą one do długofalowych skutków w krajobrazie i stanie środowiska. Do oddziaływań tych zaliczyć można zniszczenie pokrywy roślinnej w okresie realizacji inwestycji budowlanych oraz zmianę ukształtowania terenu na terenach zabudowy na etapie realizacji wykopów. Do oddziaływań stałych zaliczyć należy ubytek powierzchni biologicznie czynnej zajętej pod zabudowę, uszczelnienie powierzchni oraz zmiany krajobrazu.

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

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

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

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

Ograniczanie negatywnych oddziaływań

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

czynnej.

Zapobieganie negatywnym oddziaływaniom

Zapisy dotyczące zapobiegania negatywnym oddziaływaniom w projekcie to ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko do przedsięwzięć z zakresu urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

13. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

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

Łącznie powierzchnia planu wynosi około 218,05 ha. Obszar planu położony jest po obu stronach drogi wojewódzkiej 634. Przez obszar w kierunku północ-południe biegnie droga, obustronnie wzdłuż niej zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i punktowo zagrodowa (choć w ewidencji gruntów przewagę ma zabudowa zagrodowa, de facto zmieniła ona w dużej części swoje użytkowanie). W obszarze brak jest obiektów usługowych, jest tu tylko świetlica wiejska. Pozostałą część obszaru stanowią grunty rolne i położone we wschodniej części obszaru wzdłuż rzeki Rządzy łąki i pastwiska. Przedmiotowy obszar jest w dużej części zurbanizowany.

W granicach obszaru objętego projektem nie występują obszary i obiekty chronione w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. 2020 poz. 55 z późn. zm.). Na analizowanym obszarze nie występują drzewa - pomniki przyrody ani drzewa spełniające kryteria gabarytowe lub gatunkowe do objęcia ochroną.

Obszar planu jest w części objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów Karolew, Tuł, Krzywica i Nowy Kraszew (Uchwała nr XVI/103/2003 Rady Gminy w Klembowie z dnia 9 grudnia 2003 r.). W planie tym wyznaczono tereny przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowousługowej (MU), tereny zabudowy mieszkaniowej (M) oraz produkcji i usług technicznych (PU).

Planowane zmiany będą miały niewielki zasięg, nie będą oddziaływać na otaczające tereny.

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

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

Podsumowując: przedłożony projekt mpzp dla miejscowości Krzywica w gminie Klembów – Obszar A opiniuje się pozytywnie.

OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY

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. z 2021 poz. 247 z późn. zm.).

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

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

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

wrzesień 2021

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	4
4.4. Analiza własności gruntów	4
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	6
5.3.1. Wpływy z tytułu wzrostu podatku od powierzchni gruntu	6
5.3.2. Wpływy z tytułu wzrostu podatku od budynków	7
5.4. Wpływy jednorazowe ze sprzedaży nieruchomości należących do gminy	7
5.5. Wpływy pochodzące z podatku PIT i CIT	7
5.6. Likwidacja konieczności wykupu gruntu pod drogi i ich realizacji	8
6. WYDATKI Z BUDŻETU	8
6.1. Koszty wykupu gruntów pod inwestycje celu publicznego	8
6.2. Koszty budowy dróg publicznych	8
7. INNE KOSZTY OBCIĄŻAJĄCE BUDŻET GMINY	9

I. WPROWADZENIE

1. PRZEDMIOT I CEL PROGNOZY.

Celem prognozy jest określenie potencjalnych skutków finansowych uchwalenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Krzywica w gminie Klembów – Obszar A**. Przedmiotem prognozy jest obszar zgodny z Uchwałami Rady Gminy Klembów Nr XII.150.2020 z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Krzywica w gminie Klembów oraz Nr XXII.256.2020 Rady Gminy Klembów z dnia 17.12.2020 r. zmieniająca uchwałę Nr XII.150.2020 Rady Gminy Klembów z dnia 30 stycznia 2020 r. Obszar planu obejmuje obszar w granicach miejscowości Krzywica o powierzchni ok. 188 ha. Jest on położony w południowej części gminy Klembów, wzdłuż jej granicy z gminą Poświętne. Obszar położony jest po obu stronach drogi nr 634, na południowy zachód od rzeki Rządzy.

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

2. PODSTAWA PRAWNA

Obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. z Dz. U. z 2021 r. poz.741 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 2022-2031.
- Wszystkie wpływy i wydatki budżetowe podawane są w cenach stałych 2020 r.

Stawki podatku od nieruchomości gruntowych i budynkowych przyjmuje się w wysokości obowiązującej w gminie Klembów w 2021 r.

- Wartość gruntów budowlanych niezabudowanych w obszarze objętym planem uchwalanym przyjmuje się na poziomie 20 zł/m² dla gruntów rolnych, 100 zł/m² dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 150 zł/m² dla terenów usługowych i usługowo-produkcyjnych. Są to wartości uśrednione, obszarowe, nie odnoszą się do pojedynczych działek.

- Przyjmuje się na użytek tej prognozy koszty wykupu gruntów pod drogi wg. ceny rynkowej przyjętej dla gruntów przyległych. Pozwala na to Rozporządzenie R.M. z 14 lipca 2011, zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości.
- Prognoza skutków finansowych ma charakter opinii o kosztach i korzyściach dla budżetu. Nie stanowi integralnej części planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego. Pełni funkcję informacyjną (dla Wójta, Radnych) na etapie opracowywania projektu planu.
- Wartości przyjętych w prognozie nie należy traktować jako wyceny kosztów inwestycji ani jako szacunku wartości pojedynczych nieruchomości. Wartości przyjęte w prognozie są przybliżone, nie można ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej.

4. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PROGNOZĄ

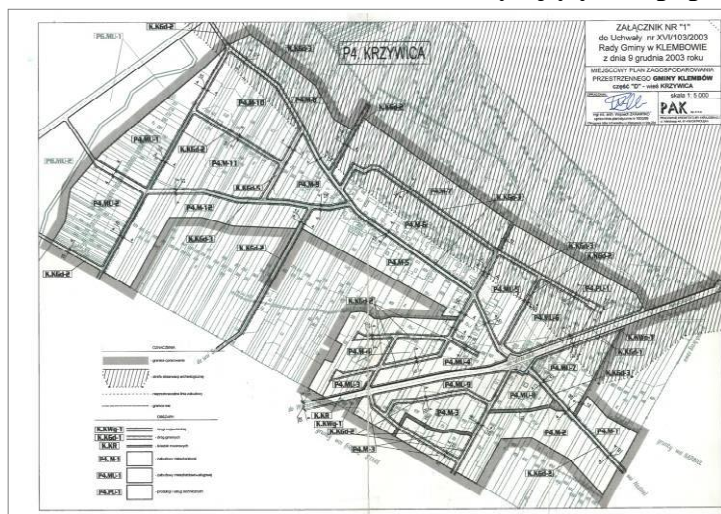
4.1. Charakterystyka obszaru

Przez obszar planu, w jego południowej części, przebiega w kierunku wschód-zachód droga wojewódzka. Wzdłuż drogi gminnej przecinającej obszar planu w kierunku północ-południe usytuowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i punktowo zagrodowa.

Poza tą zabudową znajdują się przede wszystkim grunty rolne użytkowane rolniczo.

Wzdłuż północno-wschodniej granicy obszaru położone są łąki i pastwiska wzdłuż rzeki Rządzy.

4.2. Przeznaczenie obszaru w obowiązującym mpzp



Obszar planu jest w części objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, Karolew, Tuł, Krzywica i Nowy Kraszew (Uchwała nr XVI/103/2003 Rady

Gminy w Klembowie z dnia 9 grudnia 2003 r.).

W planie tym wyznaczono tereny przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

(MU), tereny zabudowy

mieszkaniowej (M) oraz

produkcji i usług technicznych (PU).

Wyznaczono granice strefy obserwacji archeologicznej.

Wyznaczono teren drogi

wojewódzkiej K.KWg, dróg gminnych K.KGd oraz ścieżek rowerowych K.KR.

4.3. Przeznaczenie terenów w projekcie planu

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 przeznacza się pod tereny wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej (MM), tereny wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU) oraz pod tereny aktywności gospodarczej (AG) - usługi oraz działalność produkcyjną, przetwórczą, magazyny, bazy, składy itp. W północnej części obszaru planu wyznaczono teren poprawy jakości życia mieszkańców na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią

(TGw). Pozostała część obszaru to tereny rolne, tereny lasów. Wskazano tereny o korzystnych warunkach glebowych.

Przebiegająca przez obszar droga wojewódzka ma w Studium ustaloną klasę drogi klasy głównej.

4.4. Analiza własności gruntów

Teren objęty planem ma powierzchnię ok. 188 ha.

Własność terenów zgodnie z poniższym schematem, na którym kolorem zielonym oznaczono „działki w zasobie mienia komunalnego” a kolorem żółtym „działki we władaniu gminy”.



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

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

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

W wyniku realizacji ustaleń planu wzrośnie powierzchnia terenów mieszkaniowych MN i mieszkaniowo-usługowych MNU (w tym poprzez rezygnację z dróg publicznych ustalonych w planie obowiązującym) o: - terenów MN – 16 165 m²,

- terenów MNU - 28 635 m². *

* zakłada się że 30% terenu MNU zostanie przeznaczone pod usługi a 70% pod mieszkalnictwo

Powierzchnia terenów przeznaczonych pod funkcje produkcyjno-usługowe P/U jest w projekcie planu jest mniejsza o 6 570 m².

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

- dla terenów mieszkaniowych - 36 410 m², - dla terenów usługowo-produkcyjnych – 2 020 m².

Zakłada się wzrost wartości gruntów o 20 zł/m² dla terenów mieszkaniowych i o 30 zł/m² dla terenów usługowych.

Maksymalna wysokość opłaty planistycznej możliwej do uzyskania z obszaru wynosi:

$$(36\,410 \times 20 + 2\,020 \times 30) \times 20\% = 157\,760 \text{ zł}$$

Należy tu zwrócić uwagę na fakt, że dochód gminy w postaci renty planistycznej zależy bezpośrednio od obrotu nieruchomościami - liczby transakcji sprzedaży gruntów w ciągu 5 lat od wprowadzenia planu miejscowego w obszarze uchwalonego planu, który uzależniony jest z kolei od ogólnej koniunktury gospodarczej. Tak więc prognozowanie dochodów gminy z tytułu opłaty planistycznej jest obarczone dużym błędem. Przewidywany poziom sprzedaży działek (prawdopodobieństwo zbycia nieruchomości w ciągu 5 lat po uchwaleniu MPZP) nie przekracza 20%. **Przyjmuje się urealnioną wysokość 0,03 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.

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

5.3. Wpływy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości

Stawki podatku od nieruchomości gruntowych i budynkowych przyjmuje się w wysokości obowiązującej w gminie Klembów w 2021 r. (Uchwała nr XXI.242.2020 Rady Gminy Klembów z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2021 rok tj.:

- grunty: związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób sklasyfikowania w ewidencji gruntów i budynków: 0,99 zł/m² powierzchni, pozostałe 0,42 zł/m² powierzchni;

- budynki lub ich części: mieszkalne 0,82 zł/m² pow. użytkowej, budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej: 24,84 zł/m² powierzchni użytkowej.

5.3.1. Wpływy z tytułu wzrostu podatku od powierzchni gruntu.

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

Wynikowo powierzchnia, dla której wzrośnie podatek od powierzchni gruntu wynosi: - dla terenów mieszkaniowych - 36 410 m²,
- dla terenów usługowo-produkcyjnych – 2 020 m².

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

$$36\,410 \times 0,42 \text{ zł/m}^2 + 2\,020 \text{ m}^2 \times 0,99 \text{ zł/m}^2 = 37\,537 \text{ zł}$$

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

Docelowo, po pełnym zagospodarowaniu terenu, wzrost wysokości podatku od powierzchni gruntu szacuje się na ok. 26 tys. zł.

Prawdopodobna wielkość skumulowana (za całe 10 lat objętych prognozą), po uwzględnieniu zagospodarowania terenu w czasie wyniesie ok. 0,13 mln zł.

5.3.2. Wpływy roczne z tytułu wzrostu podatku od budynków.

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

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

Hipotetyczne roczne wpływy z podatku od budynków po urealnieniu możliwości wykorzystaniu warunków jakie stwarzają ustalenia planu uchwalanego:

Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenu (m ²)	Wzrost pow. użytkowej (m ²)	Stawka podatku (zł/m ²)*	Maksymalne roczne wpływy z podatku (tys. zł)
tereny MN	16 165	10 300	0,82	8,45
teren MNU*	28 635	16 000	0,82	13,12
		6 800	24,84	168,91

teren P/U	- 6 570	- 4 200	24,84	- 104,33
RAZEM				86,15

* zakłada się że 30% terenu MNU zostanie przeznaczone pod usługi a 70% pod mieszkalnictwo

Prawdopodobna docelowa **wielkość roczna wpływów**, po urealnieniu możliwości wykorzystania planu (np. z powodu kształtu czy położenia działek) **wyniesie ok. 60,3 tys. zł, a wielkość skumulowana (za całe 10 lat objętych prognozą), po uwzględnieniu stopnia zagospodarowania terenu ok. 0,30 mln zł.**

5.4. Wpływy jednorazowe ze sprzedaży nieruchomości należących do gminy

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

5.5 Wpływy pochodzące z podatku PIT i CIT

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

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

Tereny przeznaczone do wykupu pod drogi zmniejszą się o 21 460 m²

Jest to różnica pomiędzy powierzchnią dróg ustalonych w planie obowiązującym a nie uwzględnionych w projekcie planu a powierzchnią dróg nowoprojektowanych.

Są to drogi na gruntach z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową. Przyjmując 100 zł/m² budżet gminy zyska braku konieczności wykupu terenów dla tych dróg ok. 2,1 mln zł.

Budżet zyska także na braku konieczności realizacji tych dróg a także związanej z nimi infrastruktury technicznej. Wielkość nakładów koniecznych w przypadku realizacji tych dróg szacuje się na ok. 4,3 mln zł.

Tak więc **dochód dla budżetu w wyniku rezygnacji z realizacji tych dróg to ok. 6,4 mln zł.**

Razem wpływy do budżetu wyniosą: 6,86 mln zł

6. WYDATKI Z BUDŻETU

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

- realizacja fragmentów dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD, 7KDD i 8KDD, – oraz realizacja terenu sportu i rekreacji IUS.

Powierzchnia nowych dróg publicznych to łącznie 10 190 m². W projekcie planu zrezygnowano jednak także z realizacji części dróg publicznych wyznaczonych w planie obowiązującym, o powierzchni łącznie 31 650 m². Tereny przeznaczone do wykupu pod drogi zmniejszą się więc o 21 460 m².

Powierzchnia terenu sportu i rekreacji 1US – 65 200 m², z czego część działek należy do gminy, powierzchnia działek do wykupu 40 170 m².

W obszarze opracowania nie przewiduje się realizacji urządzeń inżynierskich znaczenia podstawowego w zakresie wodociągów, kanalizacji, gazownictwa, elektroenergetyki czy telekomunikacji wynikającej bezpośrednio i wyłącznie z wprowadzenia ustaleń niniejszego projektu planu miejscowego. Wydatki związane z budową sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie wzrosną (a wręcz zmaleją w wyniku rezygnacji z realizacji z części dróg ustalonych w planie obowiązującym) w stosunku do wydatków wynikających z planu obowiązującego.

Tak więc Gmina poniesie wydatki związane z:

- 1) wykupem gruntów pod teren US;
- 2) realizacją zabudowy i zagospodarowania terenu US.

6.1. Koszty wykupu gruntów pod inwestycje celu publicznego

Powierzchnia terenów potrzebnych do realizacji terenu usług i sportu US wyniesie 40 170 m². Zakłada się koszty wykupu gruntów pod ten teren to 20 zł/m² (grunty rolne, w dużej części w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – bez możliwości realizacji zabudowy).

Koszty wykupu gruntów pod teren inwestycje celu publicznego wynoszą 803,4 tys. zł.

6.2. Koszty budowy inwestycji celu publicznego

W zależności od zakresu inwestycji na terenie sportu (same boiska, boiska i obiekt kubaturowy, zieleń urządzona) **koszt** jej realizacji zakłada się w wysokości **1,0 ÷ 3,0 mln zł.**

Razem wydatki z budżetu wyniosą: 1,8 ÷ 3,8 mln zł
--

7. INNE KOSZTY OBCIĄŻAJĄCE BUDŻET GMINY

Zgodnie z art. 36 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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 tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Zgodnie z art. 37 ust 10 ww. ustawy, spory w sprawach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5, rozstrzygają sądy powszechne. Zgodnie z art. 37 ust 1 ww. ustawy, wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie wartości nieruchomości stanowią różnice między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu przed zmianą tego planu lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem. Zgodnie z art. 37 ust 3 ww. ustawy, roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 3, można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

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

III. PODSUMOWANIE

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

1. Wpływy do budżetu:

1.1. Wpływy z tytułu renty planistycznej zł	0,03 mln
1.2. Wpływy do budżetu z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości	0,43 mln zł
1.3. Dochód z tytułu rezygnacji z realizacji dróg publicznych	6,40 mln zł

Wpływy łącznie: ok. 6,86 mln zł

2. Wydatki będące bezpośrednim następstwem uchwalenia planu

2.1. realizacja dróg publicznych i terenu US	1,0 ÷ 3,0 mln zł
2.2. realizacja infrastruktury technicznej zł	0,00 mln

Wydatki łącznie: ok. 1,0 ÷ 3,0 mln zł

W okresie objętym prognozą wpływy do budżetu przewyższają wydatki. Biorąc pod uwagę, że prawie całą powierzchnię planu zajmują tereny objęte planem miejscowym, których przeznaczenie nie zmienia się, a zmianie ulega przede wszystkim układ dróg, należy uznać, że relacje ekonomiczne postanowień planu są prawidłowe.

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA MIEJSCOWOŚCI KRZYWICA W GMINIE KLEMBÓW**
skala 1:5000

ZMIANY PRZEZNACZENIA TERENÓW W PROJEKCE PLANU W ODNIESIENIU DO OBOWIAZUJĄCEGO PLANU MIEJSCOWEGO I W STOSUNKU DO ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA

ODDZIAŁYWANIE USTALEN PLANU NA ŚRODOWISKO	RODZAJ ODDZIAŁYWAŃ
KORYZNYE PRZEZNACZENIA ŚRODOWISKA I KRAJOBRAZU	DEWELACJA PLANOWANYCH DRÓG PUBLICZNYCH, ZMIANA TERENÓW NA TERENY MN I TERENY ZIELONE
BRAK PRZEZNACZEŃ ŚRODOWISKA I KRAJOBRAZU	ZACHOWANIE ISTNIEJĄCEGO PRZEZNACZENIA TERENU - TERENY BUDOWLANE
UMIAIOWANIE PRZEZNACZENIA ŚRODOWISKA I KRAJOBRAZU	ZACHOWANIE ISTNIEJĄCEGO PRZEZNACZENIA TERENU - TERENY ROLNICZE
ISTOTNE PRZEZNACZENIA ŚRODOWISKA I KRAJOBRAZU	ZMIANA PRZEZNACZENIA Z TERENU ROLNICZEGO NA TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MN I MNJ
TERENY ISTNIEJĄCYCH DRÓG PUBLICZNYCH	ZMIANA PRZEZNACZENIA Z TERENU ROLNICZEGO NA TERENY ZABUDOWY PRACOWNIOWEJ I USŁUGOWEJ
TERENY ISTNIEJĄCYCH DRÓG PUBLICZNYCH	NONPROJEKTOWANE PRĄDOWNI DRÓG PUBLICZNYCH KDL I KDD ORAZ CIĄGI PEDESTRO- JEDZNEGO KPJ
	ZACHOWANIE ISTNIEJĄCEJ DRÓG I KOLEJOWICZKI
	ZACHOWANIE ISTNIEJĄCYCH PLANIAMIÓW WYPLANE OBOWIAZUJĄCYCH DRÓG PUBLICZNYCH I KOLEJÓW

LEGENDA:

USTALENIA:

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

PRZEZNACZENIE TERENÓW OZNACZONE SYMBIEM LITEROWYM:

MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

MNJ - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ

U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

PU - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCJI, MAGAZYNÓW I SKŁADÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ

US - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI

R - TERENY ROLNICZE

WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

KPJ - TERENY CIĄGU PIESTO- JEDZNEGO

KDG - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH

KDL - KLASY GŁÓWNEJ

KDL - KLASY LOKALNEJ

KDD - KLASY DOJAZDOWEJ

○ ○ ○ - ZIELEŃ IZOLACYJNA

--- - GRANICA ZESPÓŁU PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWEGO „DOLINA RZĄDZY”

--- - OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ

▨ - O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE 1%

▨ - O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE 10%

--- - OBSZARY O NIEKORZYSTNYCH WARUNKACH GEOLOGICZNO- INŻYNIERSKICH

--- - DROGA WOJEWÓDZKA 634

--- - STREFA UCIAŁWNOŚCI OD DRÓG PONADLOKALNEJ I LINII KOLEJOWEJ

--- - GRANICA OBOWIAZUJĄCEGO PLANU MIEJSCOWEGO

--- - RZĘKA RZĄDZA

○ ○ ○ - CIĄG EKOLOGICZNY PONADLOKALNY

--- - GRANICA GMINY





**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA MIEJSCOWOŚCI KRZYWICA W GMINIE KLEMBÓW - OBSZAR "A"**
RYSUNEK PLANU skala 1:2000 (zmniejszenie ze skali 1:1000)



- LEGENDA**
- SYMBOLY**
- GRANICA OBSZARU OBLĄTEGO PLANEM
 - LINEA PODZIAŁU NA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I WYBÓRZYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - PRZEZNACZENIE TERENÓW OZNACZONE SYMBOŁAMI I KODAMI
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, REKREACyjNEJ I INNEJ ZABUDOWY (ZABUDOWE)
 - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - TERENY OBYTU PRZEMYSŁOWEGO, MAGAZYNOWEGO I BIAŁOZEMNYCH (BIAŁOZEMNYCH) USŁUGOWEJ
 - TERENY USŁUG SPORTOWYCH I REKREACYJNYCH
 - TERENY WODNO-ENERGETYCZNE
 - TERENY WODNO-PRZEKAZOWE
 - TERENY OBYTU PRZEKAZOWEJ
 - KOD KLASY GŁÓWNEJ
 - KOD KLASY LOKALNEJ
 - KOD KLASY DOKŁADNEJ
 - ZIELARSTWA I PIAK
 - LINEA ZABUDOWY WIEPRZECIĄGOWEJ
 - WYMAGOWANE OŚCIEŻNIOŚCI PODANE W METRACH
 - GRANICE ZABUDOWY PRZECIĄGOWEJ (ZABUDOWE) I ZABUDOWY (ZABUDOWE)
 - GRANICE WYMIAROWE WYKONCZONYCH I NIEWYKONCZONYCH PRZECIĄGÓW
 - OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA
 - OPRACOWANIE 1%
 - OPRACOWANIE 10%
 - STREFA OGRANICZENIA ZABUDOWY WYNIKAJĄCYCH Z WYMAGOW PRZECIĄGÓW OGRANICZONYCH
 - OZNACZENIA WIEPRZECIĄGOWE
 - OBSZARY O NIEWYBÓRZYCH WYKONCZONYCH OZNACZENIACH
 - GRANICA GMINY

