

**UCHWAŁA NR III.29.2018**  
**RADY GMINY KLEMBÓW**  
z dnia 20 grudnia 2018 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz.994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz.1945), w związku z Uchwałami Nr XXVII.325.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Krusze w gminie Klembów i Nr XXX.380.2017 z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXVII.325.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Krusze w gminie Klembów oraz stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, przyjętego uchwałą Nr XXV.300.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 kwietnia 2017 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Krusze w gminie Klembów, zwany dalej „planem”.

**2.** Plan obejmuje obszar, którego granice wskazano na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącym jej integralną częścią.

**3.** Do uchwały dołącza się:

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

**§ 2.1** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3.1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni;
- 2) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii o nie więcej niż 2 m przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia;
- 3) **modernizacji** - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego lub urządzenia;
- 4) **produkcji** - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną obejmującą przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wykluczająca przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, dla którego w planie ustalono odmienne od innych przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą, oznaczony identyfikatorem literowym i numerem;
- 6) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach o innej funkcji.

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy
- 4) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów.

2. 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 usługowej lub obiektów produkcji, magazynów i składów – oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;
- 2) tereny lasów - oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 3) teren dróg publicznych klasy głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDG;
- 4) teren dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
- 5) teren dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

3. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny dróg publicznych KDG, KDZ i KDD.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zasady lokalizacji, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

- a) 12 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej KDG,
- b) 5 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
- c) 12 m od granicy gruntów leśnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren od strony drogi publicznej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) wysokość masztów i anten, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, kominów, zbiorników na paliwa i silosów do 30 m;
- 5) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 6) ustala się kolorystykę elewacji:
  - a) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych,
  - b) dla budynków gospodarczych, technicznych i garaży nakaz dostosowania do kolorystyki zabudowy przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego na tej działce;
  - c) ustala się zasady kształtowania dachów: dopuszcza się dachy płaskie oraz dowolność kształtowania dachów schowanych za ścianami attykowymi, ogniomurami.

**§ 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) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- 4) 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;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 6) ochrona Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (nr 215A Subniecka Warszawska) poprzez:
  - a) przestrzeganie ustaleń § 10 pkt 5-7,
  - b) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych.

**§ 8.** 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 dla terenów U/P: 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działek dla terenów U/P: 20 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

**§ 9.1.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) zachowuje się i wyznacza linie rozgraniczające dróg podstawowego układu, stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie, przyjmuje się hierarchię funkcjonalną dróg, wyznacza się linie rozgraniczające dróg oraz ustala szerokości dróg w ich liniach rozgraniczających na odcinkach położonych w obszarze planu;
- 2) drogi klasy głównej 1KDG i klasy zbiorczej 1KDJ stanowią powiązanie ponadlokalne w stosunku do obszaru planu;
- 3) ustala się realizację skrzyżowań jako jednopoziomowych;
- 4) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogi 1KDD do 4KDD;
- 5) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, o następujących parametrach:
  - a) szerokości nie mniejszej niż 8 m,
  - b) dla dróg nieprzelotowych na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m a dla dróg pełniących rolę dróg pożarowych 20 x 20 m.

**2.** W zakresie podstawowego układu komunikacji rowerowej:

- 1) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w

przestrzeni drogi lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach przepisów odrębnych;

- 2) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.

**3. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc do parkowania:**

- 1) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenie własnej działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się miejsca do parkowania w drogach o szerokości powyżej 12 m w liniach rozgraniczających;
- 3) nakaz zapewnienia następujących wskaźników parkingowych, z zastrzeżeniem pkt.4-6:
  - a) dla biur, usług i drobnej produkcji - minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na lokal,
  - b) dla hurtowni minimum 10 miejsc do parkowania / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - c) dla obiektów produkcyjnych, magazynowych, składowych i innych zakładów pracy minimum 30 miejsc do parkowania / 100 zatrudnionych,
  - d) dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 miejsca do parkowania / stanowisko naprawcze;
- 4) dla obiektów lub terenów o różnym przeznaczeniu łączna liczba miejsc do parkowania powinna wynikać ze zsumowania miejsc dla poszczególnych funkcji lub przeznaczenia, przy czym dopuszcza się wymiennosc do 20%;
- 5) należy przewidzieć miejsca do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzone w kartę parkingową, w ilości zgodnej w przepisami odrębnymi;
- 6) należy przewidywać miejsca do parkowania dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych.

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

- 1) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania z sieciami, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej dopuszcza się zmianę ich lokalizacji lub przebiegu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z zachowaniem wymaganych wzajemnych odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku braku możliwości spełnienia warunku jak pkt 3 dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pozostałych terenach, pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  50 mm,
  - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych lub grupowych ujęć wody,
  - c) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - a) docelowo obowiązek objęcia całego obszaru systemem kanalizacji zbiorczej o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  63 mm; wykonanie sieci kanalizacyjnej powinno wyprzedzać realizację planowanej zabudowy, z zastrzeżeniem lit.b,
  - b) na obszarach gdzie nie została jeszcze zrealizowana kanalizacja sanitarna lub które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, dopuszcza się czasowe stosowanie:
    - kanalizacji indywidualnych zakończonych szczelnymi zbiornikami ścieków,
    - oczyszczalni indywidualnych;
- 7) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
  - a) obowiązek zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej z możliwością odprowadzenia ich nadmiaru do rowów lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  63 mm,
  - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg oraz parkingów do rowów lub ziemi po ich wcześniejszym podczyszczeniu z substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu o minimalnej średnicy

- rur  $\varnothing$  63 mm,
- c) możliwość gromadzenia w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych i wykorzystania ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, paliw stałych, odnawialnych, z biomasy, energii elektrycznej, źródeł geotermalnych, energii słonecznej, z urządzeń kogeneracyjnych oraz innych źródeł energii, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie z istniejących lub projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia lub zbiorników stałych,
- b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy  $\varnothing$  32 mm;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną średniego i niskiego napięcia,
- b) dopuszczenie stosowania na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej urządzeń kogeneracji oraz odnawialnych źródeł energii, w tym sytuowanych na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych do 100 kW,
- c) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych;
- 11) w zakresie łączności publicznej dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń na całym obszarze objętym planem;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

**§ 11.1.** 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.

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

### **Rozdział III** **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§ 13.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1U/P** i **2U/P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub obiekty produkcji, magazyny i składy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na obiekt w formie lokalu wydzielonego w budynku funkcji podstawowej,
  - b) dopuszcza się lokalizację stacji paliw i gazu płynnego,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m, z zastrzeżeniem § 6 pkt 4, przy czym:
    - dla budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych 20 m (4 kondygnacje nadziemne),
    - dla budynków gospodarczych i garażowych 8 m,
    - dla obiektów małej architektury 6 m,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
  - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,
  - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,5;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>; z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt.3 dla potrzeb:
  - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) wydzielania terenu pod drogi wewnętrzne,
  - c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 3.

**§ 14.** Dla terenów oznaczonych symbolami **3U/P** i **4U/P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub obiekty produkcji, magazyny i składy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na obiekt w formie lokalu wydzielonego w budynku funkcji podstawowej,
  - b) dopuszcza się lokalizację stacji paliw i gazu płynnego,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, z zastrzeżeniem § 6 pkt 4, przy czym:
    - dla budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych 15 m (3 kondygnacje nadziemne),
    - dla budynków gospodarczych i garażowych 8 m,
    - dla obiektów małej architektury 6 m,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
  - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,
  - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>; z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt.3 dla potrzeb:
  - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
  - c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 3.

**§ 15.** Dla terenów oznaczonych symbolem **1ZL** i **2ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny lasów - ustala się zachowanie istniejącego lasu – obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: nie określa się,
  - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
  - c) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
  - d) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń,
  - e) zakazuje się umieszczania reklam i szyldów.

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

- 1) przeznaczenie terenów: droga publiczna klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 16,2 do 25 m.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 20 m.

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

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

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

**Rozdział IV**  
**Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości**

§ 20. 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**

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Klembów.

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

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

Przewodniczący  
Rady Gminy

/-/ Michał Wąsik

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **części miejscowości Krusze w gminie Klembów** sporządzony został na podstawie uchwał Rady Gminy Klembów Nr XXVII.325.2017 z dnia 27 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Krusze w gminie Klembów i Nr XXX.380.2017 z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXVII.325.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Krusze w gminie Klembów.

Celem sporządzonego planu jest wprowadzenie ustaleń planu pozwalających na przeznaczenie obszaru na tereny aktywności gospodarczej (usługi oraz działalność produkcyjna, przetwórcza, magazyny, bazy, składy itp.) a także uporządkowanie obsługi komunikacyjnej terenu, przy zachowaniu wymogów aktualnego stanu prawnego w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r., poz.1073 z późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Klembów (zatwierdzonego uchwałą Nr XXV.300.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 kwietnia 2017 r.). Zgodnie ze Studium obszar przeznaczony pod tereny aktywności gospodarczej (AG) - usługi oraz działalność produkcyjną, przetwórczą, magazyny, bazy, składy itp. Grunty leśne zostały w Studium określone jako tereny lasów.

Obszar objęty planem nie jest zainwestowany.

Obszar objęty planem nie jest objęty ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.

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 2017 r. poz.1073 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 zgodnie 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 miasta 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 również tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,



- e) na obszarze planu występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych - grunty leśne, których fragmenty przeznaczono pod wymagane przepisami poszerzenia dróg publicznych i w związku z tym było konieczne wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Dla gruntów leśnych uzyskano zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego - Decyzja nr 106/2018 – pismo nr RW-RM-II.7151.129.2018.KJ z dn. 4 października 2018 r. Na obszarze planu nie występują grunty rolne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
- 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 30 sierpnia 2017 r. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Wpłynęło 12 wniosków formalnych do planu, które zostały rozpatrzone na etapie projektu planu;
  - 11) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia wymaganych ustawą etapów procedury. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
  - 12) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projektowanie terenów pod lokalizację nowej zabudowy produkcyjnej i usługowej uwzględniało wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy wzdłuż drogi ponadlokalnej, w granicach gminy w sąsiedztwie innych terenów zabudowanych oraz poprzez zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z uchwałą Nr VIII.62.2015 Rady Gminy Klembów z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Klembów, w której wskazano konieczność sporządzenia mpzp dla miejscowości Krusze.

Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 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. z 2017 r., poz. 1045 z późn. zm.).

Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

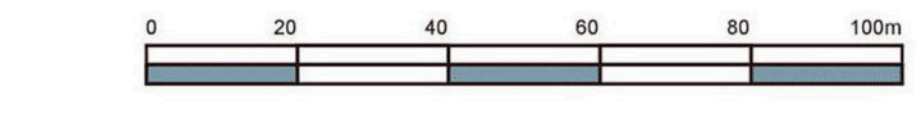
Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 25 października 2018 r. do 14 listopada 2018 r. z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 28 listopada 2018 r.

W ustalonych terminach nie zgłoszono uwag do obszaru planu. W związku z powyższym nie zachodziła konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

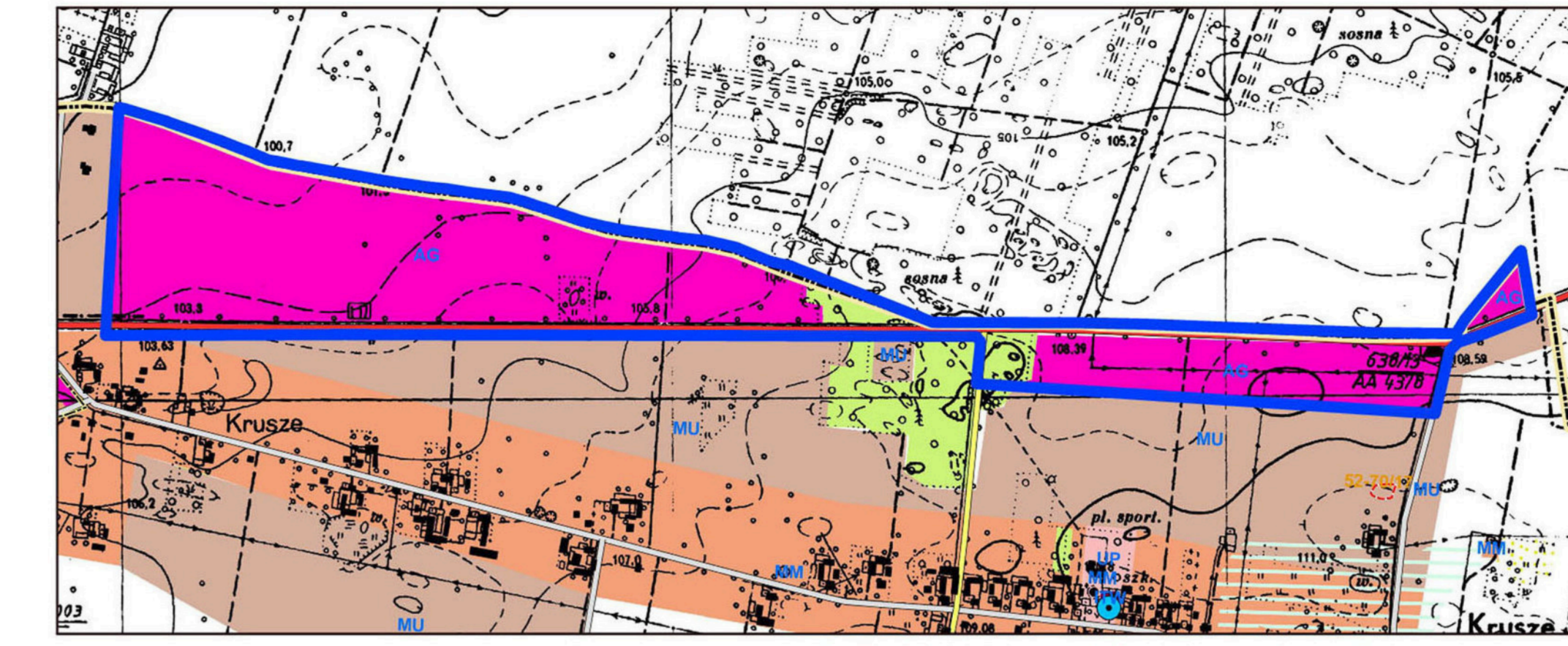
Nadrzędnym celem, przy sporządzaniu planu było wprowadzenie ustaleń planu pozwalających na rozwój tego obszaru gminy, bez zwiększania uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz przy spełnieniu wymogów aktualnego stanu prawnego w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu istotnych walorów środowiska oraz formułowania zasad jego ochrony zgodnie z zapisami w Studium.

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

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



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KLEMBÓW  
uchwała Nr XXV.300.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 kwietnia 2017 r.  
skala 1 : 10 000



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI KRUSZE W GMINIE KLEMBÓW	
Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Gminy Klembów nr III.29.2018 z dnia 20 grudnia 2018 r.	
LEGENDA	
OZNACZENIE GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYMI ZASADAMI ZAGOSPODAROWANIA
	NEPRZERWANE LINE ZABUDOWY
	WYKAZANE ODLEGŁOŚCI PODANE W METRACH
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
	UP - TERENY ZABUDOWY URSŁOWEJ LUB OBIEKTÓW PRODUKCJI, MAGAZYNOWI, SKŁADÓW
	ZL - TERENY LASÓW
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
	KDG - KLASA GŁÓWNEJ
	KDZ - KLASA ZBÓRCZEJ
	KDD - KLASA DOJAZDOWEJ
OZNACZENIE GRAFICZNE BĘDĄCE INFORMACJAMI PLANU	
	GRANICA GMINY KLEMBÓW

Legenda	
	granica gminy Klembów
	granica wsi
	sińce budylki
Struktura funkcjonalno-przestrzenna	
	tereny wielofunkcyjne zabudowy mieszkaniowo-usługowej
	tereny wielofunkcyjne zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej
	tereny usług publicznych
	tereny aktywności gospodarczej
	tereny leśne
	tereny rolne
	tereny rolne o korzystnych warunkach glebowych
Strefy ochrony konserwatorskiej	
	strefa ochrony konserwatorskiej
Drogi publiczne	
	klasy eksploatowej
	klasy głównej
	klasy zbórczej
	klasy lokalnej i objazdowej - wybrane
Infrastruktura techniczna lokalna	
	ujęcie wody
Pozostałe zagadnienia	
	obszary o niekorzystnych warunkach geologiczno-inżynierskich



Załącznik nr 2  
do uchwały Nr III.29.2018  
Rady Gminy Klembów  
z dnia 20 grudnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Krusze w gminie Klembów.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy Klembów rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Krusze w gminie Klembów, który był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 25 października 2018 r. do 14 listopada 2018 r. z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 28 listopada 2018 r.

W ustalonych terminach nie zgłoszono uwag do obszaru planu. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący  
Rady Gminy

/-/ Michał Wąsik

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Krusze w gminie Klembów.

**§1.**Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Krusze w gminie Klembów: drogowe - poszerzenie drogi klasy zbiorczej 1KDZ oraz budowa dróg klasy dojazdowych: 1KD-D do 4KD-D oraz związane z budową sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

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

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą prawo budowlane, ustawami o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 755 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

**§4.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz.2077), przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy Klembów uchwała się w uchwale budżetowej.

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

**2.** Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r.(t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1152 z późn. zm.), na podstawie wieloletnich planów inwestycyjnych. Zawartych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Klembów.

**3.** Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 755 z późn. zm.).

Przewodniczący  
Rady Gminy

/-/ Michał Wąsik