

**UCHWAŁA NR XXXII.354.2021**  
**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., uchwała się, co następuje:

**Rozdział I**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Krzywica w gminie Klembów - Obszar A, 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 mieszkaniowo-usługowych”,
- 6) 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;
- 7) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 8) 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;
- 9) zakaz lokalizacji stacji paliw i gazu płynnego;
- 10) 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 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów MNU: 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenu U: 600 m<sup>2</sup>,
  - d) dla terenu P/U : 2000 m<sup>2</sup>,
  - e) dla terenu US: 5000 m<sup>2</sup>;
- 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 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) 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 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na lokal, w tym wbudowany,
  - c) dla hurtowni minimum 10 miejsc do parkowania / 1000 m<sup>2</sup> 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 wymiennność 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 szczegółowe 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 3 dla potrzeb:
  - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
  - c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomości, z której działka gruntu będzie 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 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) 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 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 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.

Przewodniczący  
Rady Gminy

/-/ Michał Wąsik

## 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 mieszkaniowo-usługowej (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 północno-wschodniej granicy obszaru przepływa rzeka Rządza.

Obszar planu jest częściowo zainwestowany. Wzdłuż dróg gminnych o kierunku północ-południe 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.

**Załącznik nr 2 do uchwały Nr XXXII.354.2021  
Rady Gminy Klembów  
z dnia 24 listopada 2021 r.**

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 planu 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 środowisko 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 w sprawie rozpatrzenia uwagi		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		Uwaga nieuwzględniona	Wskazana droga nie została wydzielona w projekcie planu jako droga publiczna, jako obsługująca jedynie kilka przyległych do niej działek.
2.	28.10.2021	Osoba fizyczna 12157/2021	Wniosek o wprowadzenie drogi bezpośredniego zjazdu do dz. nr 166 lub przedstawienie rozwiązania w planie możliwości dojazdu do działki bez ingerencji w podziały sąsiadujących działek z drogi wojewódzkiej IKDG.	dz. ew. 166, obr. 0007 Krzywica	1P/U 7KDD 6MNU		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu określa 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.
3.	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		3.1. Uwaga nieuwzględniona		3.1. 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		3.2. Uwaga nieuwzględniona		3.2. 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		3.3. Uwaga nieuwzględniona		3.3. Uwaga nieuwzględniona	3. Oznaczenie rowu nie jest ustaleniem projektu planu a elementem mapy zasadniczej, na której został on sporządzony..
			4. Rezygnacja z wprowadzenia minimalnej wielkości działki pod budowę domu jednorodzinnego.	tekst planu			3.4. Uwaga nieuwzględniona		3.4. Uwaga nieuwzględniona	4. 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.

