

PROJEKT

UCHWAŁA NR.....2023

RADY GMINY KLEMBÓW

z dnia 22 czerwca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977), w związku z Uchwałą Nr XII.152.2020 Rady Gminy Klembów z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) 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. i zmienionego Uchwałą Nr XLII.448.2022 Rady Gminy Klembów z dnia 27 października 2022 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice wskazano na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000, 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;

- 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 miejscowym;
- 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) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych 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.

§ 3.1. Ilekcioć 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 wykluczającą przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) **strefie bezpieczeństwa rurociągów przesyłowych dalekosiężnych** - należy przez to rozumieć obszar wokół gazu przesyłowych dalekosiężnych wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach którego

obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu;

- 6) **teren** - 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;
- 7) **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;
- 8) **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 cyfrowym i literowym;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 5) granice 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) prawdopodobieństwo 10%,
 - b) prawdopodobieństwo 1%;
- 2) granice strefy bezpieczeństwa rurociągu produktów naftowych.

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, oznaczone symbolem literowym i cyfrowym:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;
- 3) tereny zabudowy usług zdrowia – oznaczone na rysunku planu symbolem UZ;
- 4) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem P/U;
- 6) teren infrastruktury technicznej - strefy bezpieczeństwa rurociągu produktów naftowych – oznaczony na rysunku planu symbolem TR;
- 7) teren infrastruktury technicznej – oznaczony na rysunku planu symbolem IT;
- 8) tereny zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 9) tereny rolnicze – oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 10) tereny lasów – oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 11) teren do zalesienia – oznaczony na rysunku planu symbolem ZLZ;
- 12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 13) tereny wód powierzchniowych – rowy – oznaczone na rysunku planu symbolem W;
- 14) teren ciągu pieszo-jezdnego – oznaczony na rysunku planu symbolem KPJ;
- 15) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 16) teren drogi publicznej 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 o znaczeniu lokalnym są teren drogi publicznej klasy dojazdowej KDD oraz teren infrastruktury technicznej IT.

4. Terenami inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są tereny dróg

publicznych klasy zbiorczej KDZ, tereny usług zdrowia UZ oraz tereny wód powierzchniowych śródlądowych WS.

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 wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy i w odległości:
 - a) min. 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
 - b) min. 5 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
 - c) min. 6 m od górnej krawędzi skarpy rowów odwadniających,
 - d) min. 20 m od osi rurociągów produktów naftowych,
 - e) min. 12 m od linii rozgraniczającej lasów (w tym od gruntów leśnych poza obszarem planu);
- 2) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej pomiędzy ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi teren 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 na terenach MN, MNU do 20 m, na terenach pozostałych do 55 m, lokalizacja z uwzględnieniem ustaleń § 10 pkt 3;
- 6) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną w budynkach, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych;
- 7) na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o wysokości do 3 m;
- 8) ustala się kolorystykę elewacji:
 - a) dla terenów MN, MN/U, U i UZ 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 i IT zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych;
- 9) 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, z zastrzeżeniem §12 pkt 6 lit. b;
- 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 dla rowów drugorzędnych, nie wyznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się zmiany ich lokalizacji w obrębie terenu,
 - c) dopuszcza się miejscowe przekrycie, w tym dla wykonania przejazdów nad rowem,
 - d) ustala się zachowanie dostępu do rowu w pasie o szerokości nie mniej niż 2,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu oraz zabudowy w odległości mniejszej niż 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” a dla terenu UZ jako „terenów szpitali poza miastem”;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem tych, które

- służą obsłudze mieszkańców lub ochronie środowiska, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych;
- 6) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
 - 7) nakaz ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (nr 222 Dolina środkowej Wisły) i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (nr 215A Subniecka Warszawska) poprzez:
 - a) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do rowów, wód gruntowych i do ziemi z zastrzeżeniem §12 pkt 6 lit. b,
 - b) przestrzeganie ustaleń § 12 pkt 5-7,
 - c) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych, z wyłączeniem ustaleń § 12 pkt 12;
 - 8) ustala się granice zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Dolina Rządzy", w którym:
 - a) nakazuje się zachowanie wzdłuż rzeki Rządzy Rasztowskiej (częściowo poza obszarem planu) 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 przeciwośuwiskowym 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 terenu MN: 800 m²,
- b) dla terenów MNU: 800 m²,
- c) dla terenów UZ: 3000 m²,
- d) dla terenów U: 1000 m²,
- e) dla terenów P/U: 3000 m²,
- f) dla terenu IT: 3000 m²,
- g) dla terenów ZP: 2000 m²;

3) ustala się minimalną szerokość frontu działek:

- a) dla terenu MN: 18 m,
- b) dla terenów MNU: 18 m,
- c) dla terenów UZ: 25 m,
- d) dla terenów U: 20 m,
- e) dla terenów P/U: 20 m,
- f) dla terenu IT: 20 m,
- g) dla terenów ZP: 20 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) na obszarach zdrenowanych, w przypadku zmiany przeznaczenia terenu na teren budowlany, ustala się przebudowę lub likwidację urządzeń drenarskich, zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego;
- 2) w granicach strefy bezpieczeństwa wzdłuż rurociągu produktów naftowych DN800 i DN600 (10 m z każdej strony osi rurociągu) obowiązują warunki zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności strefa bezpieczeństwa, jako pas dostępu do rurociągu, powinna być wolna od wszelkiego rodzaju budowli, ogrodzeń, składów materiałów, itp.;

- 3) planowane obiekty wysokościowe (maszty, anteny, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) należy sytuować w odległości nie mniejszej niż ich całkowita wysokość od granic stref bezpieczeństwa rurociągów produktów naftowych;
- 4) na rysunku planu wskazuje się informacyjnie obszary o niekorzystnych warunkach geologiczno-inżynierskich.

§ 11.1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) ustala się powiązania z układem zewnętrznym poprzez drogi 1KDZ (ul. C.K. Norwida) i 2KDZ (ul. Akacyjowa);
- 2) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogę 1KDD oraz dopuszcza drogi 1KDZ i 2KDZ;
- 3) 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 do parkowania 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.3-5:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług zdrowia - minimum 10 miejsc do parkowania / 1000 m² powierzchni użytkowej obiektu, ale nie mniej niż 2 miejsca na gabinet,
 - c) dla biur i usług - minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na lokal, w tym wbudowany,

- d) dla hurtowni minimum 10 miejsc do parkowania / 1000 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - e) dla obiektów produkcyjnych, magazynowych, składowych i innych zakładów pracy minimum 1 miejsca do parkowania / 3 zatrudnionych,
 - f) dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 miejsca do parkowania / stanowisko naprawcze,
 - g) dla terenów ZP - ilość miejsc do parkowania – nie określa się; parkingi w postaci miejsc przystosowanych do krótkookresowego postoju samochodów osobowych o podłożu trawiastym, przystosowanym do okresowej rekultywacji;
- 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 w 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 publicznych KD i ciągu pieszo-jezdnego KPJ, 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 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 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 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, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną, zgodnie z przepisami odrębnymi, o mocy:
 - nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji dla terenów MN i MNU,
 - do 100 kW dla terenów pozostałych,
- 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 terenu oznaczonego symbolami **1MN** 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) 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,
 - d) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych,
 - e) dla dachów spadzistych ustala się zastosowanie pokryć w tonacji czerwieni, brązu lub grafitu oraz utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 60%,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 4: 800 m²;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek 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 lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka będzie wydzielona po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 3.

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MNU** i **2MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – usługi nieuciążliwe;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) na terenie 1MNU budynki realizowane jako wolnostojące, na terenie 2MNU jako wolnostojące i bliźniacze,
 - b) budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej i nie więcej niż 200 m²,
 - c) 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,
 - d) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach usługowych, gospodarczych i garażowych,
 - e) dla dachów spadzistych ustala się zastosowanie pokryć w tonacji czerwieni, brązu lub grafitu oraz utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 60%,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0,
 - i) dla terenu 2MNU dopuszcza się przebudowę i remont istniejącej zabudowy zagrodowej bez zwiększania uciążliwości dla działek sąsiadujących;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 4: 800 m²;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek 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 lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka będzie wydzielona po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 3.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UZ** i **2UZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi zdrowia;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5: 15 m, przy czym:
 - dla budynków usługowych 15 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
 - b) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach, gospodarczych i garażowych,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,4;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 3000 m²; z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek 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 lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka będzie wydzielona po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 3.

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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5: 15 m, przy czym:
 - dla budynków usługowych 15 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
 - b) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,4,
 - f) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na obiekt w formie lokalu wydzielonego w budynku funkcji podstawowej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m²; z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek 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 lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka będzie wydzielona po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 3.

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami **1P/U**, **2P/U**, **3P/U**, **4P/U** i **5P/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: obiekty produkcyjne, składy i magazyny lub zabudowa usługowa;
- 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: 15 m (3 kondygnacje nadziemne),
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
 - b) dachy płaskie oraz dowolność kształtowania dachów schowanych za ścianami attykowymi, ogniomurami,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 2,0,
 - f) dla zabudowy usługowej dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w formie lokalu wydzielonego w budynku funkcji

podstawowej;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 3000 m²; z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek 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 lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka będzie wydzielona po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 3.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **1TR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - strefy bezpieczeństwa rurociągu produktów naftowych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązują ustalenia § 10 pkt 2, m.in. zakazuje się:
 - lokalizacji zabudowy,
 - składowania materiałów palnych,
 - sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 5 m od rurociągu produktów naftowych,
 - b) ustala się zagospodarowanie w postaci terenów zieleni lub terenów rolnych.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **1IT** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej: kanalizacji, w tym oczyszczalni ścieków, wodociągów, gospodarowania odpadami, elektroenergetyki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5: 15 m, przy czym:
 - dla budynków funkcji podstawowej (jak pompownia, oczyszczalnia ścieków, obiekty gospodarowania odpadami) 15 m (2 kondygnacje nadziemne),
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 8 m,

- b) dachy płaskie oraz dowolność kształtowania dachów schowanych za ścianami attykowymi, ogniomurami,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,
- e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8;
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 3000 m².

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZP**, **2ZP** i **3ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej - zieleń urządzona, rowy odwadniające, zieleń naturalna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu
 - a) dopuszcza się lokalizację komunikacji pieszej i rowerowej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym pompowni wód opadowych i zbiorników retencyjnych,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%,
 - c) ustala się stosowanie materiałów naturalnych jako nawierzchni ciągów spacerowych;
- 2) zasady ochrony środowiska:
 - a) ustala się zachowanie i ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, a w szczególności istniejącego drzewostanu oraz realizację nowych nasadzeń i uzupełnianie zieleni wysokiej i niskiej,
 - b) terenów nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałas.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami **1R**, **2R**, **3R**, **4R**, **5R**, **6R**, **7R** i **8R** 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.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZL**, **2ZL**, **3ZL**, **4ZL**, **5ZL** i **6ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny lasów - ustala się zachowanie istniejącego lasu – warunki zagospodarowania 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: 95%,
 - c) zakazuje się lokalizacji zabudowy.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZLZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren przeznaczony do zalesienia;
- 2) warunki zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 95%.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem **1WS** i **2WS** ustala się:

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

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami **1W**, **2W**, **3W**, **4W**, **5W** i **6W** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych - rowów;
- 2) dopuszcza się lokalizację mostów, kładek, infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych.

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

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-jezdny;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu 5 m;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie ciągu jako jednoprzestrzennego.

§ 29.1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami KDZ (drogi klasy zbiorczej) i KDD (droga klasy dojazdowej) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne;
- 2) zasady zagospodarowania: dopuszcza się lokalizację zieleni i infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDZ** i **2KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- a) droga 1KDZ (ul. C. K. Norwida): zmienna od 15 do 18 m,
- b) droga 2KDZ (ul. Akacyjowa): zmienna od 15 do 16 m;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się urządzenia służące obsłudze technicznej drogi, m. in. zbiorniki retencyjne, rowy, dojazdy i dojścia piesze, przy czym lokalizacja zbiorników retencyjnych z uwzględnieniem ustaleń § 10 pkt 2,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 1%.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 8 m do 18 m z rozszerzeniem na plac do zawracania;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 1%.

Rozdział IV

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 30. 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

§ 31. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, części wsi Rasztów (RSP Rasztów), zatwierdzonego Uchwałą Nr V/22/2011 Rady Gminy Klembów z dnia 27 stycznia 2011 roku;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum gminy Klembów, zatwierdzony Uchwałą Nr XVI/104/2003 z dnia 9 grudnia 2003 roku;
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego PERN "PRZYJAŹŃ" gmina Klembów, zatwierdzonego Uchwałą Nr XIV/80/2003 z dnia 12 listopada 2003 roku.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Klembów.

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

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

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów** sporządzony został na podstawie uchwały Nr XII.152.2020 Rady Gminy Klembów z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów.

Celem sporządzonego planu jest wprowadzenie ustaleń planu pozwalających na przeznaczenie obszaru na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na tereny aktywności gospodarczej (usługi oraz działalność produkcyjna, przetwórcza, magazyny, bazy, składy itp.) oraz na teren infrastruktury technicznej (m.in. oczyszczalni ścieków), 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 2023 r., poz. 977) 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. ze zm.).

Zgodnie ze Studium obszar przeznacza się pod tereny aktywności gospodarczej (AG) - usługi oraz działalność produkcyjną, przetwórczą, magazyny, bazy, składy itp., pod tereny wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (MM) oraz pod tereny wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU) oraz teren infrastruktury technicznej (IT). Istotnym uwarunkowaniem dla obszaru jest przebieg przez północną część obszaru rurociągów produktów naftowych oraz ich stref bezpieczeństwa. W Studium wskazano granice projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Rządzy”. Środkowa część obszaru planu (wzdłuż rzeki Rządzy Rasztowskiej) to obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

Obszar planu zajmuje obszar w granicach miejscowości Rasztów o powierzchni ok. 96,16 ha. Jest on położony w zachodniej części gminy Klembów. Obszar położony jest po obu stronach ul. Akacjowej (drogi powiatowej) a jego zachodnią granicę

stanowi ul. Świętojańska (także droga powiatowa). Przez obszar w kierunku wschód – zachód przepływa rzeka Rządza Rasztowska.

Obszar planu jest częściowo zainwestowany. W północno-zachodniej części obszaru, wzdłuż dróg powiatowych, położone są pojedyncze działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej. Znajduje się tu także ośrodek psychoterapii (szpital). Dalej na południe położone są obiekty usługowe (stajnia, centrum rozrywki) oraz teren magazynów. Południowa część obszaru częściowo wykorzystywana jest rolniczo, częściowo to łąki i pastwiska położone wzdłuż rzeki Rządzy Rasztowskiej.

Dla obszaru obowiązują ustalenia następujących planów miejscowych:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, części wsi Rasztów (RSP Rasztów), zatwierdzonego Uchwałą Nr V/22/2011 Rady Gminy Klembów z dnia 27 stycznia 2011 roku;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum gminy Klembów, zatwierdzonego Uchwałą Nr XVI/104/2003 z dnia 9 grudnia 2003 roku;
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego PERN "PRZYJAŹŃ" gmina Klembów, zatwierdzonego Uchwałą Nr XIV/80/2003 z dnia 12 listopada 2003 roku.

W części objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, części wsi Rasztów (RSP Rasztów) wyznaczono tereny przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej u zabudowy usługowej MN/U, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych RM oraz tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej P/U.

Wyznaczono także rolnicze R, tereny lasów ZL, tereny wód powierzchniowych śródlądowych WS1, tereny wód powierzchniowych śródlądowych - komunalny rów lub kanał deszczowo-drenażowy WS2 oraz teren dróg publicznych (KDD — droga gminna klasy dojazdowej), KDW – teren dróg wewnętrznych, CPJ – teren ciągów pieszo-jezdnym).

Wyznaczono zasięg obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi - wody powodziowej 1% oraz ustalono zakaz zabudowy w tym obszarze.

Wskazano granice strefy obserwacji archeologicznej.

W części objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego PERN "PRZYJAŻŃ" gmina KLEMBÓW – północna część obszaru - wyznaczono teren TR - strefy bezpieczeństwa rurociągu.

W części objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w sprawie zagospodarowanie centrum gminy Klembów – wyznaczono (zachodni kraniec obszaru opracowania) teren UZ-1 - zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego. Dla terenu wyznaczono jako przeznaczenie podstawowe zamknięty ośrodek opieki zdrowotnej. W północnym krańcu obszaru opracowania, wzdłuż terenu rurociągu produktów naftowych, wyznaczono teren MN - zabudowy mieszkaniowej. Ulica Akacyjowa i ul. C. K. Norwida w tym planie to droga lokalna w ciągu drogi powiatowej. W projekcie planu wyznaczono tereny przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, tereny usług i usług zdrowia oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług. Wyznaczono także teren infrastruktury technicznej, tereny wód powierzchniowych, tereny rowów, tereny rolne tereny lasów oraz tereny zieleni urządzonej.

W stosunku do planu obowiązującego zwiększono udział terenów przeznaczonych pod obiekty produkcji, składów i magazynów kosztem terenów zabudowy mieszkaniowej, w części zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem.

Wyznaczono granice terenów o podwyższonych walorach przyrodniczych.

Wyznaczono granice terenów o ograniczonym użytkowaniu (tereny wzdłuż rurociągów produktów naftowych i tereny 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), 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 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 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 występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – grunty leśne. Ponieważ w projekcie planu przeznaczono je pod tereny lasów i w związku z tym nie było konieczne wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę ich 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 4 maja 2020 r. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Wpłynęło 8 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 mieszkaniowej, produkcyjnej i usługowej oraz pod infrastrukturę techniczną 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 ustalone w planie przeznaczenie terenu na zachód od ul. Diamentowej w obrębie RSP Rasztów, należy zweryfikować w kontekście aktualności istniejącego i planowanego zagospodarowania tego obszaru.

Wyniki analizy uwzględniają wnioski złożone przez właścicieli nieruchomości znajdujących się w obrębie RSP Rasztów o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi na tereny przeznaczone pod działalność produkcyjno – magazynową. 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 (Dz.U. 2022 poz. 1029 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 został wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 9 marca 2023 r. do 31 marca 2023 r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 18 kwietnia 2023 r. Do projektu planu wpłynęły 3 uwagi, 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.

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 środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2022 poz. 1029 z późn. zm.)

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów został sporządzony na podstawie uchwały Nr XII.152.2020 Rady Gminy Klembów z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów oraz z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar planu zajmuje obszar w granicach miejscowości Rasztów o powierzchni ok. 96,16 ha. Jest on położony w zachodniej części gminy Klembów. Obszar położony jest po obu stronach ul. Akacyjowej (drogi powiatowej) a jego zachodnią granicę stanowi ul. Świętojańska (także droga powiatowa). Przez obszar w kierunku wschód – zachód przepływa rzeka Rządza Rasztowska.

W obszarze planu obowiązują ustalenia następujących planów miejscowych:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, części wsi Rasztów (RSP Rasztów), zatwierdzonego Uchwałą Nr V/22/2011 Rady Gminy Klembów z dnia 27 stycznia 2011 roku;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum gminy Klembów, zatwierdzonego Uchwałą Nr XVI/104/2003 z dnia 9 grudnia 2003 roku;
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego PERN "PRZYJAŹŃ" gmina Klembów, zatwierdzonego Uchwałą Nr XIV/80/2003 z dnia 12 listopada 2003 roku.

W części objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, części wsi Rasztów (RSP Rasztów) wyznaczono tereny przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej u zabudowy usługowej MN/U, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych RM oraz tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej P/U. Wyznaczono także rolnicze R, tereny lasów ZL, tereny wód powierzchniowych śródlądowych WS1, tereny wód powierzchniowych śródlądowych - komunalny rów lub kanał deszczowo-drenażowy WS2 oraz teren dróg publicznych (KDD — droga gminna klasy dojazdowej), KDW – teren dróg wewnętrznych, CPJ – teren ciągów pieszo-jezdnych). Wyznaczono zasięg obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi - wody powodziowej 1% oraz ustalono zakaz zabudowy w tym obszarze. Wskazano granice strefy obserwacji archeologicznej.

W części objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego PERN "PRZYJAŹŃ" gmina KLEMBÓW – północna część obszaru - wyznaczono teren TR - strefy bezpieczeństwa rurociągu.

W części objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w sprawie zagospodarowanie centrum gminy Klembów – wyznaczono (zachodni kraniec obszaru opracowania) teren UZ-1 - zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego. Dla terenu wyznaczono jako przeznaczenie podstawowe zamknięty ośrodek opieki zdrowotnej. W północnym krańcu obszaru opracowania, wzdłuż terenu rurociągu produktów naftowych, wyznaczono teren MN - zabudowy mieszkaniowej. Ulica Akacyjowa i ul. C. K. Norwida w tym planie to droga lokalna w ciągu drogi powiatowej.

Na podstawie wymienionej wyżej uchwały 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. ze zm.).

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów wpłynęło (do dnia 4 maja 2020 r.) 8 wniosków formalnych do planu od instytucji, które zostały uwzględnione w

zapisach planu w zakresie możliwym do ujęcia w mpzp.

Zgodnie z art. 46 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U z 2022 poz.1029 z późn. zm.) dla w/w projektu planu miejscowego została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko (SOOŚ).

Dla projektu planu wykonana została prognoza oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 51, 52, 53 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2021 poz. 247 z późn. zm.). Zakres prognozy został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak WOOŚ-III.411.99.2020.JD z dnia 25.05.2020 r.) i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie (pismo znak ZNS.470.60.14.2020 SW 1352/2020 z dnia 4.05.2020 r.).

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

Nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko, 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 środowisko (wynikających przede wszystkim ze zmniejszenia obecnej powierzchni biologicznie czynnej) wskazano: wyznaczenie terenów zieleni urządzonej jako strefy buforowej pomiędzy nowo projektowanymi terenami produkcyjno-usługowymi a terenami rzeki i otaczających jej łąk oraz terenami lasów ustalenia związane z minimalną

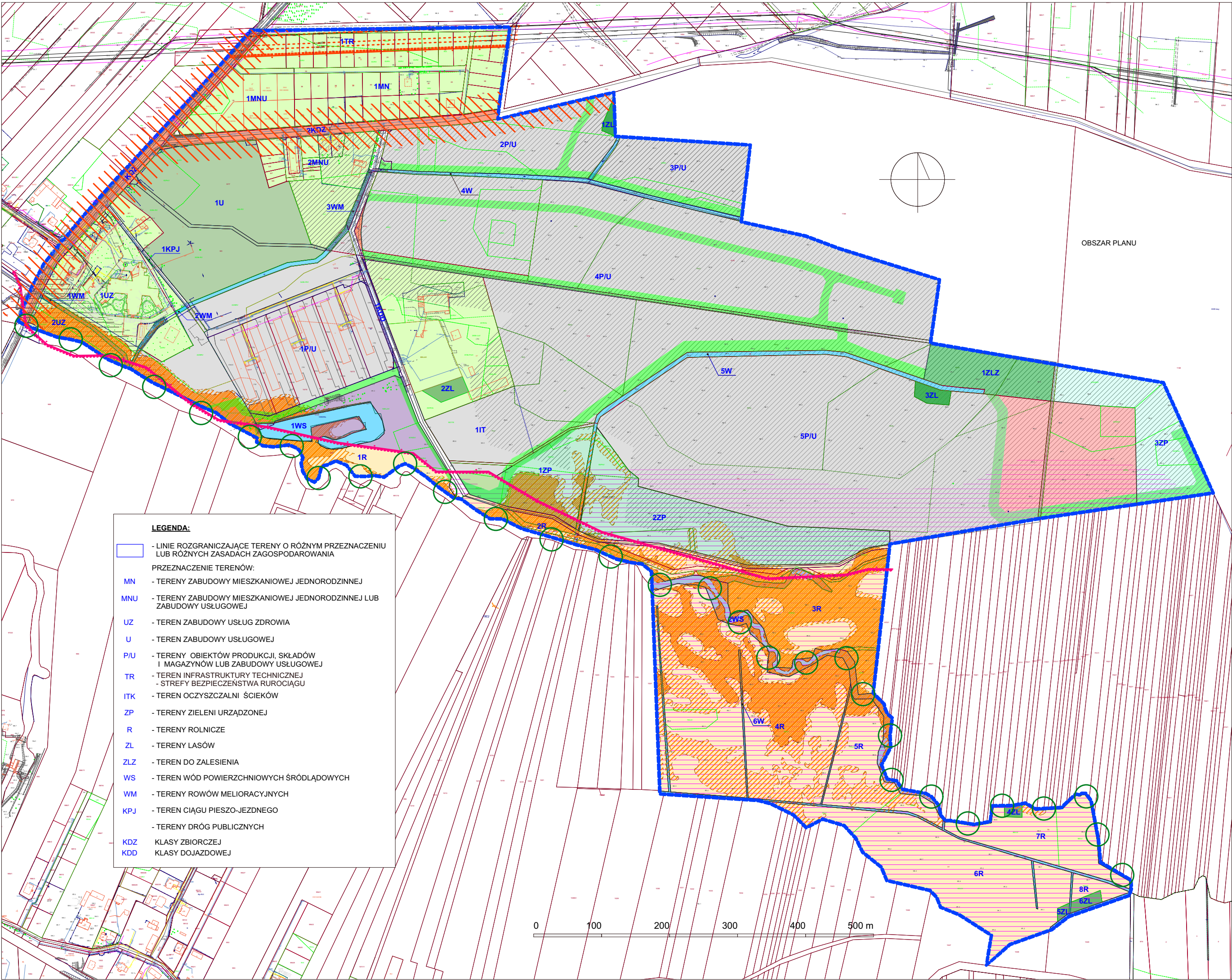
powierzchnią biologicznie czynną a także kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej, w tym kanalizacji deszczowej.

W ramach SOOŚ do projektu planu wpłynęło uzgodnienie od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie (pismo znak ZNS.902-1.35.2022 SW4063/2022 z dnia 18 października 2022 r.) oraz opinia od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak WOOŚ-III.410.823.2022.JD z dnia 14 marca 2023 r.).

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 9 marca 2023 r. do 31 marca 2023 r. (termin składania uwag do dnia 18 kwietnia 2023 r.). W ustalonym terminie zgłoszono 3 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 sporządzonego planu jest wprowadzenie ustaleń planu pozwalających na przeznaczenie obszaru na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na tereny aktywności gospodarczej (usługi oraz działalność produkcyjna, przetwórcza, magazyny, bazy, składy itp.) oraz na teren infrastruktury technicznej (m.in. oczyszczalni ścieków), 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 środowiska 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.



LEGENDA:

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

MNU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ

UZ - TEREN ZABUDOWY USŁUG ZDROWIA

U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

P/U - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCJI, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ

TR - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - STREFY BEZPIECZEŃSTWA RUROCIĄGU

ITK - TEREN OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW

ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

R - TERENY ROLNICZE

ZL - TERENY LASÓW

ZLZ - TEREN DO ZALESIENIA

WS - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

WM - TERENY ROWÓW MELIORACYJNYCH

KPJ - TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO

- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH

KDZ - KLASA ZBIORCZEJ

KDD - KLASA DOJAZDOWEJ



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI RASZTÓW (RSP RASZTÓW) W GMINIE KLEMBÓW
skala 1:5000

- LEGENDA:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - GRANICA ZESPOŁU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEGO "DOLINA RZĄDZY"
 - OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
 - OBSZARY O NIEKORZYSTNYCH WARUNKACH GEOLOGICZNO-INŻYNIERSKICH
 - DROGA POWIATOWA
 - STREFA UCIAŻLIWOŚCI OD DROGI PONADLOKALNEJ
 - OBSZARY ZDRENOWANE
 - RUROCIĄG PRODUKTÓW NAFTOWYCH
 - GRANICE STREFY BEZPIECZEŃSTWA RUROCIĄGU PRODUKTÓW NAFTOWYCH
 - GRUNTY LEŚNE
 - LOKALNY CIĄG EKOLOGICZNY

ZMIANY PRZEZNACZENIA TERENÓW W PROJEKCIE PLANU W ODNIESIENIU DO OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU MIEJSCOWEGO I W STOSUNKU DO ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA

ODDZIAŁYWANIE USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO		RODZAJ ODDZIAŁYWAŃ
	KORZYSTNE PZKESZTALCENIA ŚRODOWISKA I KRAJOBRAZU	LIKWIDACJA PLANOWANYCH DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH
		ZMIANA TERENU RM NA TEREN U
		ZMIANA TERENU MN/U NA TEREN ROLNICZY R
	BRAK PRZKESZTALCEN ŚRODOWISKA I KRAJOBRAZU	ZACHOWANIE ISTNIEJĄCEGO PRZEZNACZENIA TERENU - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH - RZĘKA RZĄDZA RASZTOWSKA, STAW I ROWY ODWADNIAJĄCE
		ZACHOWANIE ISTNIEJĄCEGO PRZEZNACZENIA TERENU - TERENY LASÓW ZL ORAZ TEREN DO ZALESIENIA Zz
		ZACHOWANIE ISTNIEJĄCEGO PRZEZNACZENIA TERENU - TERENY BUDOWLANE - MN/U I P/U
	ISTOTNE PZKESZTALCENIA ŚRODOWISKA I KRAJOBRAZU	ZACHOWANIE ISTNIEJĄCEGO PRZEZNACZENIA TERENU - TERENY ROLNICZE
		ZMIANA PRZEZNACZENIA Z TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MNU NA TEREN PRODUKCYJNO-USŁUGOWY P/U ORAZ NA TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ IT
		ZMIANA PRZEZNACZENIA Z TERENU ROLNICZEGO NA TEREN PRODUKCYJNO-USŁUGOWY P/U
	TERENY ISTNIEJĄCYCH DRÓG PUBLICZNYCH	NOWOPROJEKTOWANE FRAGMENTY DRÓG PUBLICZNYCH KDL I KDD
		ZACHOWANIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH W PLANIE OBOWIĄZUJĄCYM DRÓG PUBLICZNYCH KDL I KDD

Prognoza Oddziaływania na Środowisko
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów

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

marzec 2023 r., Warszawa

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	15
6.3. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu	16
7. Problemy dotyczące hałasu, promieniowania elektromagnetycznego, poważnych awarii ...	16
8. Stan środowiska i oddziaływanie na nie na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem	17
9. 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	20
10. 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.....	21
11. 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.....	22
12. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie i kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko	23
13. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie	23
14. Streszczenie w języku niespecjalistycznym.....	23

1. Wiadomości Ogólne

1.1. Wstęp

Podstawy formalne wykonania prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów, 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 2022 poz. 1029 z późn. zm.),
- art. 17 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz.503 ze zm.).

Analizowany teren zajmuje obszar w granicach miejscowości Rasztów o powierzchni ok. 96,06 ha. Jest on położony w zachodniej części gminy Klembów. Obszar położony jest po obu stronach ul. Akacyjowej (drogi powiatowej) a jego zachodnią granicę stanowi ul. Świętojańska (także droga powiatowa). Przez obszar w kierunku wschód – zachód przepływa rzeka Rządza Rasztowska.

1.2. Cel i zakres opracowania

Niniejsza prognoza jest opracowaniem sporządzonym dla potrzeb przeprowadzenia procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów. Realizacja prognozy jest jednym z etapów postępowania administracyjnego w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko odnoszącej się do 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.411.99.2020.JD z dnia 25.05.2020 r.) i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie (pismo znak ZNS.470.60.14.2020 SW 1352/2020 z dnia 4.05.2020 r.).

1.3. Materiały wyjściowe

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

1. Fronczyk D. (z zespołem) 2021, Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów, KAD Architekti sp. z o.o., Warszawa.
2. Uchwała Nr XII.152.2020 Rady Gminy Klembów z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów.
3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, przyjęte uchwałą Nr XXV.300.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 kwietnia 2017 r. i zmienione Uchwałą Nr XLII.448.2022 Rady Gminy Klembów z dnia 27 października 2022 r.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, części wsi Rasztów (RSP Rasztów) - Uchwała nr V/22/2011 Rady Gminy Klembów z dnia 27 stycznia 2011 r.,
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego PERN "PRZYJAŹŃ" gmina KLEMBÓW - Uchwała Nr XIV/80/2003 Rady Gminy Klembów z dnia 12 listopada 2003 r.
6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w sprawie zagospodarowanie centrum gminy

- Klembów - Uchwała Nr XVI/104/2003 Rady Gminy Klembów z dnia 9 grudnia 2003 r.
7. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, AKTUALIZACJA, Pracownia 4 Planistyczna URBANISTIC, Klembów, 2016 r.
 8. Program Ochrony Środowiska dla gminy Klembów na lata 2017-2020 z perspektywą do 2024 r.
 9. Strategia Rozwoju Gminy Klembów na lata 2015-2020 z perspektywą do 2030.
 10. Program ochrony środowiska dla powiatu wołomińskiego do roku 2020 z perspektywą do 2023 roku.
 11. Kondracki – Geografia fizyczna Polski PWN Warszawa 1988 r.
 12. Malinowski J., Budowa geologiczna Polski.
 13. <http://klembow.e-mapa.net/>
 14. 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 2022 r. poz.503 ze 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, usług, pod teren aktywności gospodarczej (obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi) oraz teren infrastruktury technicznej – oczyszczalni ścieków, a także 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.

Plan obejmuje obszar 96,06 ha, jednakże faktyczne zmiany w stosunku do istniejącego stanu planistycznego dotyczą powierzchni ok. 16,06 ha. Stanowi to mniej niż 1% powierzchni gminy. Nowe tereny budowlane (przekształcone z terenów rolnych) obejmują powierzchnię 10,28 ha, dla terenów o powierzchni 5,78 ha.

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) wyznaczenie terenów tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej MNU, zabudowy usług zdrowia UZ, zabudowy usługowej U, obiektów produkcji, magazynów i składów lub zabudowy usługowej P/U, terenu strefy bezpieczeństwa rurociągu produktów naftowych TR, terenów rolniczych R, lasów ZL, wód powierzchniowych WS, rowów melioracyjnych WM oraz terenów ciągów pieszo-jezdných KPJ, terenu oczyszczalni ścieków ITK i dróg publicznych KDZ i KDD;
- 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 dopuszczenie realizacji 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 części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów 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:

- o Polityka ekologiczna państwa 2030.
- o Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (Uchwalony Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.).
- o Program ochrony środowiska województwa mazowieckiego do roku 2022 r. (Uchwała Nr 3/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 24 stycznia 2017 r.).
- o Program ochrony środowiska dla powiatu wołomińskiego do roku 2020 z perspektywą do 2023 roku,
- o 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 części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów

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 ogólnocyrkulacyjnymi, 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. 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 Rasztów o powierzchni ok. 96,06 ha. Jest on położony w zachodniej części gminy Klembów. Obszar położony jest po obu stronach ul. Akacyjowej (drogi powiatowej) a jego zachodnią granicę stanowi ul. Świętojańska (także droga powiatowa). Przez obszar w kierunku wschód – zachód przepływa rzeka Rządza Rasztowska.

Obszar jest zabudowany w części północnej, wzdłuż dróg powiatowych. Znajdują się tu zabudowania mieszkaniowe i gospodarcze, stajnie, szpital.

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 piaszków 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 wydmore towarzyszące dolinom rzeczny. Najlepiej zachowane wydmy znajdują się w okolicach Paska, Michałowa i Klembowa. W obszarze gminy nie zarejestrowano osuwisk.

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 rzeki Rządzy Rasztowskiej.

W obszarze występują lokalne różnokierunkowe nierówności. Przeciętne rzędne wysokości powierzchni terenu na obszarze planu wynoszą od ok. 89,5 m n.p.m. w rejonie rzeki do ok. 93,0 m n.p.m. w północnej części obszaru.

Brak jest tu naturalnych form morfologicznych, które wymagałyby ochrony.

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 i MN/U, szczegółowe badania geotechniczne nie są wymagane – można je fundamentować przez analogię do budynków istniejących.

Gleby

Skałę 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 przewiewności, 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 pszenno-dobry (0,20% powierzchni całej gminy) występuje jedynie w Roszczepie i Kraszewie Starym.

W centralnej części obszaru planu występują gleby III klasy bonitacyjnej. Pozostały obszar to grunty klas 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 północnej 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 objęte ochroną w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, tzn. grunty leśne.

W środkowej części obszaru występuje kompleks pszenno-dobry oraz kompleksy żytnie od bardzo dobrych do słabych. W sąsiedztwie rzeki położony jest kompleks zbożowo-pastewny słaby.

We wschodnim krańcu obszaru występują punktowo gleby organiczne – gleby murszowo-mineralne i murszowate. Gleby takie stanowią obszar o utrudnionych warunkach posadowienia.

Wody podziemne

Zgodnie z podziałem regionalnym zwykłych wód podziemnych Polski (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 mioceńskim i poziomem oligoceńskim 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 43 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 udokumentowanego 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).

Wody powierzchniowe

Przez obszar przepływa rzeka Rządza Rasztowska. Obszary wzdłuż rzeki są zmeliorowane przez sieć rowów. Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby studium 2017: „Na stan czystości rzeki mają wpływ głównie ścieki bytowo – gospodarcze oraz stosowanie nawozów do nawożenia pól i łąk. Rozwój sieci wodociągowej bez równoczesnego rozwoju sieci kanalizacyjnej wpływa na zwiększanie się poboru wód oraz zwiększenie ilości wytwarzanych ścieków. Do najważniejszych źródeł zanieczyszczenia wód powierzchniowych na terenie gminy Klembów należą:



zanieczyszczenia wód powierzchniowych na terenie gminy Klembów należą:

- spływy obszarowe z terenów rolnych,
- złe składowane i zabezpieczone przemy obornika oraz zbiorniki na gnojowicę położone w pobliżu cieków wodnych,
- niesprawnie działający system urządzeń melioracyjnych,
- przesieki z nieszczelnych szamb z gospodarstw położonych przy rzekach,
- ścieki komunalne powodujące wzrost stężenia azotu azotynowego, fosforanów i fosforu ogólnego, a także pogorszenie stanu sanitarnego wód”.

Rzeka Rządza Rasztowska płynie w północno-wschodniej części obszaru planu, w części północnej stanowi jego zachodnią granicę. W obszarze znajduje się również sieć kanałów odwadniających, południowa część obszaru jest zmeliorowana.

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego południowe fragmenty obszaru planu znajdują się w obszarze zagrożenia powodziowego.

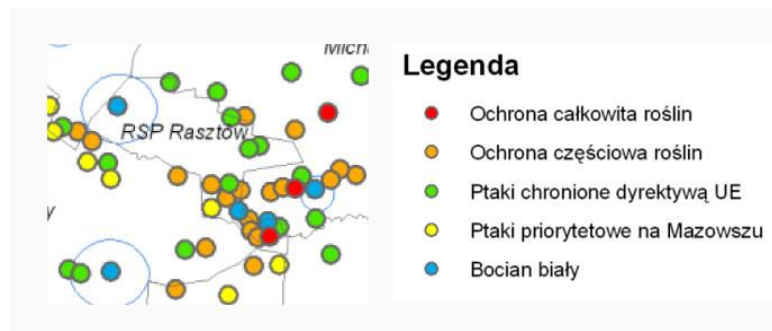
Dla oddzielenia terenów przeznaczonych pod funkcje usługowo-produkcyjne od terenu rzeki w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej, które mają pełnić rolę strefy buforowej.

Szata roślinna

Występująca na analizowanym terenie forma roślinności ma ścisły związek ze sposobem użytkowania terenu. Wizja przeprowadzona w maju 2020 r. dowodzi częściowego przekształcenia naturalnych siedlisk. Północną część obszaru stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej i miejscami zagrodowej, w północno-zachodnim narożniku obszaru zlokalizowany jest zakład opiekuńczo-leczniczy. Bardziej na południe zlokalizowane są tereny magazynów oraz teren usług rekreacji.

Środkowa i południowa część obszaru to tereny rolne położone dwustronnie w stosunku do przecinającej obszar rzeki Rządzy Rasztowskiej. Są to grunty orne oraz położone przy rzece tereny łąk i pastwisk przecięte rowami melioracyjnymi.

Tam gdzie inwestycje są już ukończone i gdzie właściciele posesji dbają o zielen pojawiły się gatunki ozdobne.



Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby zmiany studium w 2017 r. na omawianym terenie występują rzadkie gatunki i zbiorowiska

roślinne, przede wszystkim w południowej i środkowej części obszaru.

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. Jedynie w południowej części obszaru występują gatunki chronione.

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 zbiorowisk roślinnych.

Zbiorowiska roślinne ogródków przydomowych.

Na terenie ogrodów przydomowych występują gatunki ozdobne oraz użytkowe. Zbiorowiska takie charakteryzują się dużym udziałem roślin o charakterze dekoracyjnym. Zauważyć można przede wszystkim drzewa i krzewy iglaste (żywnotniki zachodnie (*Thuja occidentalis*), sosny pospolite (*Pinus sylvestris*), świerki kłujące (*Picea pungens*) i pospolite (*Picea abies*), modrzewie europejskie (*Larix europaea*), cisy (*Taxus sp.*), jałowce (*Juniperus sp.*)). Występują tu także brzozy brodawkowate (*Betula pendula*), klony zwyczajne (*Acer platanoides*) i jesionolistne (*Acer negundo*), jesiony (*Fraxinus sp.*), wierzby (*Salix sp.*), wiąz holenderski 'Wredei' (*Ulmus hollandica 'Wredei'*), leszczyny pospolite (*Corylus avellana*), hortensje (*Hydrangea sp.*). 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 zapleczech działek zabudowy wielorodzinnej zajmują zabudowania gospodarczo-garażowe.



Roślinność ozdobna przy zabudowie mieszkalnej

Zbiorowiska roślinne towarzyszące zabudowie usługowej

W obszarze zlokalizowane są: zakład opiekuńczo-leczniczy, stadnina koni oraz centrum rozrywki Main Event.

Teren zakładu opiekuńczego zajmują duże, okazałe drzewa oraz poddawane zabiegom pielęgnacyjnym trawniki. Wartość przyrodnicza oraz krajobrazowa tego zbiorowiska jest wysoka.



Roślinność przy zakładzie opiekuńczo-leczniczym

Oznaczono tu następujące gatunki: brzoza brodawkowata (*Betula pendula*), sumak octowiec (*Rhus typhina*), brzoza brodawkowata 'Youngii' (*Betula pendula* 'Youngii'), jałowiec pospolity (*Juniperus communis*), lilak pospolity (*Syringa vulgaris*), śliwa wiśniowa (*Prunus cerasifera*), robinia akacjowa (*Robinia pseudoacacia*), tawuła (*Spiraea* sp.), cis (*Taxus* sp.), dąb szypułkowy (*Quercus robur*), śliwa mirabelka (*Prunus domestica* subsp. *syriaca*), sosna pospolita (*Pinus sylvestris*).



Roślinność terenu stadniny

Roślinność centrum rozrywki

Występują tu sosny pospolite (*Pinus sylvestris*), świerki pospolite (*Picea abies*), brzozy brodawkowate (*Betula pendula*), olsza czarna (*Alnus glutinosa*), sumaki octowce (*Rhus typhina*), nawłóć (*Solidago* sp.).

Zbiorowiska roślinne towarzyszące zabudowie magazynowej

Występują tu trawniki pomiędzy zabudową magazynową oraz duże powierzchnie utwardzone. Wartość przyrodnicza oraz krajobrazowa tego zbiorowiska jest niska.



Roślinność przy zabudowie produkcyjnej

Tereny leśne

W południowej i środkowej części obszaru występują niewielkie wydzielienia leśne. Są to lasy sosnowe o wieku ok. 45 lat.

Zbiorowiska ruderalne przy południowej i zachodniej granicy opracowania – na obszarach nie użytkowanych rolniczo występują głównie samosiejki, m.in. brzozy brodawkowate (*Betula pendula*), robinie akacjowe (*Robinia pseudoacacia*), dęby (*Quercus sp.*), olsza czarna (*Alnus nigra*), wierzba (*Salix sp.*). Zbiorowiska charakteryzują się niskimi walorami przyrodniczymi, jednak walory krajobrazowe uznać można za średnie. Okazałe drzewa powinny zostać zachowane i wkomponowane w przyszłe zagospodarowanie.



Działki nieużytkowane w środkowej części obszaru Działki nieużytkowane w północnej części obszaru

Rzeka Rządza Rasztowska:



Roślinność wzdłuż Rządzy Rasztowskiej

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

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby studium 2017 znaleźć można tu gatunki objęte ochroną całkowitą: kosaciec syberyjski (*Iris sibirica*), śniedek baldaszkowaty (*Ornithogalum umbellatum*) oraz objęte ochroną częściową: bobrek trójlistkowy (*Menyanthes trifoliata*) i grążel żółty (*Nuphar lutea*).

W dolinie Rządzy występują także chronione siedliska:

- łągi wierzbowe (*Salicetum albae*) jest to las, którego fizjonomię określają drzewiaste wierzby: biała (*Salix alba*) i krucha (*S. fragilis*), często duże podszycie z udziałem wierzb, przeważnie trójpręcikowej (*Salix triandra*). Swoistą cechą łągu jest występowanie, na jego obrzeżu, welonowych okrajków z udziałem roślin wijących się: kielisznika zaroślowego (*Calystegia sepium*), kianianki pospolitej (*Cuscuta europaea*), k. wielkiej (*C. lupuliformis*) i rdestówki zaroślowej (*Fallopia dumetorum*). Oprócz wymienionych wyżej do względnie stałych składników łągu należą: przytulia lepczyca (*Galium aparine*), tojeść pospolita (*Lysimachia vulgaris*), mozga trzcinowata (*Phalaris arundinacea*), rzepicha ziemnowodna (*Rorippa amphibia*), jaskier rozłogowy (*Ranunculus repens*), jeżyna sina (*Rubus caesius*), żywokost lekarski (*Symphytum officinale*) i pokrzywa zwyczajna (*Urtica dioica*).

Ochronę przyrodniczego potencjału siedlisk łągu wierzbowego może zapewnić modernizacja systemów melioracyjnych i sprawne zarządzanie nimi. Do kształtowania zadrzewień i zakrzewień należy używać lokalnych ekotypów rodzimych gatunków. Wskazane jest pozostawianie miejsc nieużytkowanych, do samorzutnego zarośnięcia. Bazą zasobową nasion powinny być pozostawiane sędziwe drzewa, które jednocześnie pełnią funkcję mikrosiedlisk.

- topolowe (*Populetum albae*), drzewostan jest zwykle mocno zwarty, to głównie topole – biała *Populus alba* i t. czarna (*P. nigra*). Częstym składnikiem jest topola szara (*Populus x canescens*). Warstwa krzewów zazwyczaj jest słabo rozwinięta, zbudowana z pojedynczych okazów roślin: derenia świdwy (*Cornus sanguinea*), głogu dwuszyjkowego (*Crataegus laevigata*), g. jednoszyjkowego (*C. monogyna*), trzmieliny pospolitej (*Euonymus europaea*), szakłaka zwyczajnego (*Rhamnus cathartica*) oraz róży dzikiej (*Rosa canina*). Runo lasu przeważnie jest bujne, 80–100% pokrycia, głównie złożone z roślin klasy Artemisietea (wielu Galio-Alliarion), obok których pojawiają się taksony z Fagetalia. Stałymi lub częstymi komponentami warstwy zielnej są: podagrycznik pospolity (*Aegopodium podagraria*), perz właściwy (*Agropyron repens*), bylica pospolita (*Artemisia vulgaris*), ostrożeń polny (*Cirsium arvense*), skrzyp polny (*Equisetum arvense*), poziwnik szorstki (*Galeopsis tetrahit*), przytulia lepczyca (*Galium aparine*), bluszcz kurdybanek (*Glechoma hederacea*), jeżyna sina (*Rubus caesius*) i pokrzywa zwyczajna (*Urtica dioica*).

Warunkiem utrzymania naturalnego potencjału siedlisk *Populetum albae* jest zachowanie procesów madotwórczych zachodzących podczas katastrofalnych zalewów, a także odpowiedniego poziomu alimentacji wód w korycie i retencji dolinnej. Jednym ze sposobów ograniczania ekspansji gatunków geograficznie obcych (tzw. kenofitów, neofitów) jest utrzymywanie dużego zwarcia lasów topolowych, a także stwarzanie warunków dla rozwoju oszyjkowej i okrajkowej roślinności ekotonowej, która będzie tworzyła barierę przed wnikaniem antropofitów do leśnego ekosystemu. Plantacje obcych gatunków topól na siedliskach *Populetum albae* powinny być sukcesywnie zastępowane drzewostanami topoli białej i czarnej.

- olszowe i jesionowe (*Fraxino-Alnetum*) to lasy z drzewostanem zdominowanym przez olszę czarną (*Alnus glutinosa*). Olszy często, lecz nie zawsze, towarzyszy domieszka jesionu wyniosłego (*Fraxinus excelsior*), rzadko jesion może współpanować z olszą bądź nawet dominować w drzewostanie. W niższym piętrze drzewostanu lub w warstwie krzewów panuje zwykle czeremcha zwyczajna (*Padus avium*). Jako gatunki domieszkowe pojawiać się mogą: klon zwyczajny (*Acer platanoides*), klon jawor (*Acer pseudoplatanus*), grab zwyczajny (*Carpinus betulus*), a także (w granicach naturalnego zasięgu) świerk pospolity (*Picea abies*). Warstwa krzewów wykształca się rozmaicie: od znacznego zwarcia po niemal całkowity brak. Oprócz podrostów olszy i jesionu spotykane są tu: porzeczka czarna (*Ribes nigrum*) i czerwona (*R. spicatum*), leszczyna pospolita (*Corylus avellana*), trzmielina zwyczajna (*Euonymus europaea*), kalina koralowa (*Viburnum opulus*), bez czarna (*Sambucus nigra*) i inne. Warstwa runa, zazwyczaj bujna i zwarta, jest tworzona przez gatunki właściwe nie tylko dla lasów łągowych, lecz przechodzące ze zbiorowisk olsowych i bagiennych. Do częstych składników runa należą np.: pokrzywa (*Urtica dioica*), niecierpek pospolity (*Impatiens noli-tangere*), podagrycznik pospolity (*Aegopodium podagraria*), czartawa pospolita (*Circaea lutetiana*), gajowiec żółty (*Galeobdolon luteum*), kostrzewa olbrzymia (*Festuca gigantea*), czyściec leśny (*Stachys sylvatica*), gwiazdnica gajowa (*Stellaria nemorum*), śledziennica skrętolistna (*Chrysosplenium alternifolium*), przytulia czepna (*Galium aparine*), sadziec konopiasty (*Eupatorium cannabinum*), kuklik pospolity (*Geum urbanum*) i merzyk fałdowany (*Plagiomnium undulatum*), wietlica samicza (*Athyrium filix-femina*), tojeść zwyczajna (*Lysimachia vulgaris*).

Podstawą ochrony łągów jesionowo-olszowych, podobnie jak i innych lasów łągowych, powinna być przede wszystkim ochrona warunków siedliskowych, w których funkcjonuje ten typ ekosystemu, w tym przede wszystkim ochrona warunków wodnych. W warunkach braku ingerencji ludzkiej i pod warunkiem zachowania warunków siedliskowych lasy tego typu są prawdopodobnie trwałe i odnawiają się spontanicznie, utrzymując się w swoim typie, mimo że odnowienia nie są równomierne i przestrzennie. W warunkach braku ingerencji człowieka w starszych drzewostanach szybko unaturalnia się też ich struktura, m.in. pojawiają się martwe drzewa i wykroty, tak ważne dla flory i fauny.

- niżowe łąki świeże użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion*). Do gatunków reprezentatywnych należą rajgras wyniosły (*Arrhenatherum elatius*), bodziszek łąkowy (*Geranium pratense*), szczaw rozpierzchły (*Rumex thyrsiflorus*), dzwonek rozpierzchły (*Campanula patula*), pępowka dwuletnia (*Crepis biennis*), przytulia pospolita (*Galium mollugo*), świerzbnica polna (*Knautia arvensis*), pasternak zwyczajny (*Pastinaca sativa*), kozibród wschodni (*Tragopogon orientalis*), kozibród łąkowy (*Tragopogon pratensis*), stokłosa miękka (*Bromus hordeus*), kupkówka pospolita (*Dactylis glomerata*), konietlica łąkowa (*Trisetum flavescens*), tymotka łąkowa (*Phleum pratense*), wiechlina łąkowa (*Poa pratensis*), wiechlina zwyczajna (*Poa trivialis*), wyczyniec łąkowy (*Alopecurus pratensis*), rogownica pospolita (*Cerastium holosteoides*), kminek zwyczajny (*Carum carvi*), marchew zwyczajna (*Daucus carota*), barszcz zwyczajny (*Heracleum sphondylium*), bruszcz syberyjski (*Heracleum sibiricum*), krwawnik pospolity (*Achillea millefolium*), jastrun właściwy (*Leucanthemum vulgare*), chaber łąkowy (*Centaurea jacea*), brodawnik zwyczajny (*Leontodon hispidus*), mniszek pospolity (*Taraxacum officinale*), komonic zwyczajna (*Lotus corniculatus*), groszek łąkowy (*Lathyrus pratensis*), koniczyna łąkowa (*Trifolium pratense*), koniczyna drobnogłówkowa (*Trifolium dubium*), skalnic ziarenkowata (*Saxifraga granulata*).

Ochrona tych łąk wiąże się z użytkowaniem antropogenicznym (kośnym i nawożącym). Wymagane jest utrzymanie tych zabiegów na poziomie niskiej lub średniej intensywności.

- zmiennowilgotne łąki trzęślicowe (*Molinion*) z typowymi gatunkami roślin: bukwica zwyczajna (*Betonica officinalis*), czarcikęs łąkowy (*Succisa pratensis*), goryczka wąskolistna (*Gentiana pneumonanthe*), goździk pyszny (*Dianthus superbus*), komonica skrzydlastostrąkowa (*Tetragonolobus maritimus*), koniopłoch łąkowy (*Silaum silaus*), kosaciec syberyjski (*Iris sibirica*), mieczyk dachówkowaty (*Gladiolus imbricatus*), nasięźrzał pospolity (*Ophioglossum vulgatum*), okrzyń łąkowy (*Laserpitium prutenicum*), olszewnik kminkolistny (*Selinum carvifolia*), oman wierzbolistny (*Inula salicina*), przytulia północna (*Galium boreale*), trzęślica modra (*Molinia caerulea*), turzyca filcowata (*Carex tomentosa*), sierpik barwierski (*Serratula tinctoria*), krwiściąg pospolity (*Sanguisorba officinalis*), biedrzynek mniejszy (*Pimpinella saxifraga*), drżączka średnia (*Briza media*), dziewięciornik błotny (*Parnassia palustris*), goryczuszka gorzkawa (*Gentianella amarella*), goryczuszka błotna (*Gentianella uliginosa*), len przeczyszczający (*Linum catharticum*), pięciornik kurze ziele (*Potentilla erecta*), turzyca żółta (*Carex flava*), wierzba rokita (*Salix rosmarinifolia*). Zbiorowiska te charakteryzują się wysokimi walorami zarówno przyrodniczymi jak i krajobrazowymi.

Warunkiem zachowania zmiennowilgotnych łąk trzęślicowych jest prowadzenie ekstensywnej gospodarki polegającej na koszeniu ich raz na rok lub dwa lata. Bardzo ważne jest, aby koszenie odbywało się nie niżej niż 10 cm od ziemi i przeprowadzało się je jedynie późnym latem, gdy już wszystkie rośliny przekwitną.

Drogi

Wzdłuż ul. C. K. Norwida rosną dęby szypułkowe (*Quercus robur*), brzozy (*Betula pendula*), topole (*Populus sp.*), sosny zwyczajne (*Pinus silvestris*), jesiony (*Fraxinus sp.*) wierzby (*Salix sp.*), robinie akacjowe (*Robinia pseudoacacia*), lipy (*Tilia sp.*), czeremcha pospolita (*Prunus padus*), marchew zwyczajna (*Daucus carota*), szczaw (*Rumex sp.*), nawłóć (*Solidago sp.*), dziewanna (*Verbascum sp.*), kocanki (*Helichrysum sp.*), krwawnik pospolity (*Achillea millefolium*), wiechlina (*Poa sp.*), kostrzewa (*Festuca sp.*), życica (*Lolium sp.*), bylica (*Artemisia sp.*), cykoria podróżnik (*Cichorium intybus*), mniszek pospolity (*Taraxacum officinale*), pokrzywa (*Urtica sp.*), przymiotno białe (*Erigeron annuus*), wyka ptasia (*Vicia cracca*), wrotycz pospolity (*Tanacetum vulgare*), rzeżucha łąkowa (*Cardamine pratensis*)

Wzdłuż ul. Akacjowej rosną: sosny zwyczajne (*Pinus silvestris*), topole (*Populus sp.*), robinie akacjowe (*Robinia pseudoacacia*), dęby szypułkowe (*Quercus robur*), brzozy (*Betula pendula*), wierzby (*Salix sp.*), lucerna (*Medicago*), marchew zwyczajna (*Daucus carota*), szczaw (*Rumex sp.*), nawłóć (*Solidago sp.*),

dziewanna (*Verbascum sp.*), kocanki (*Helichrysum sp.*), krwawnik pospolity (*Achillea millefolium*), wiechlina (*Poa sp.*), kostrzewa (*Festuca sp.*), życica (*Lolium sp.*), bylica (*Artemisia sp.*), cykoria podróżnik (*Cichorium intybus*), mniszek pospolity (*Taraxacum officinale*), pokrzywa (*Urtica sp.*), przymiotno białe (*Erigeron annuus*), wyka ptasia (*Vicia cracca*), wrotycz pospolity (*Tanacetum vulgare*), rzeżucha łąkowa (*Cardamine pratensis*), lepnica biała (*Silene latifolia*), mozga trzcinowata (*Phalaris arundinacea*).



Roślinność wzdłuż ul. C. K. Norwida



Roślinność wzdłuż ul. Akacjowej

Świat zwierzęcy

W północnej części obszaru 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 wędrówek), nie ma także gatunków zagrożonych. Stwierdzono występowanie bociana białego.

W obszarze czasie 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. 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.

W części południowej, wzdłuż rzeki Rządzy, występują tereny łąk i pastwisk. Znaleźć można zwierzęta związane z rzeką. Łęgi jesionowe, podobnie jak i inne lasy łęgowe, są biotopami chętnie wykorzystywanymi przez dzięcioły. Lasy olszowe, a zwłaszcza ich obrzeża, zasiedla dzięcioł zielonosiwy *Picus canus*. W dojrzałych lasach liściastych, także w łęgach z jesionem, żyje dzięcioł średni (*Dendrocopos medius*). Z łęgami i olsami jest silnie związany dzięcioł białogrzbisty (*Dendrocopos leucotos*), który ze wszystkich typów lasów, preferuje drzewostany olszowe i jesionowe. Muszą jednak występować w nich martwe, stojące drzewa, gdyż gatunek ten dziuple wykuwa niemal wyłącznie w martwych drzewach liściastych (czasem martwym konarze żywego drzewa), zwykle bardzo wysoko.

6.2. Walory przyrodnicze

Obszar jest zabudowany w części północnej, wzdłuż dróg powiatowych. Znajduje się tu zabudowa usługowa (szpital), mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa oraz zabudowania gospodarcze. Obszary zabudowane nie posiadają walorów przyrodniczych.

Południowo zachodnią granicę obszaru stanowi rzeka Rządza Raszewska. 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 Raszewskiej brak jest uzasadnienia do pełnienia funkcji przyrodniczej. W północnej części obszaru brak jest większych skupisk roślinności i zadrzewień, które posiadałyby walory krajobrazowo-przyrodnicze. Występujące gatunki są mało wartościowe przyrodniczo.

Rzadkie gatunki i zbiorowiska roślinne występują w południowej i środkowej części obszaru. Tereny te są wyłączone spod zabudowy.

6.3. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu

Obszar planu jest objęty przez trzy plany miejscowe. Są to:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, części wsi Rasztów (RSP Rasztów) - Uchwała nr V/22/2011 Rady Gminy Klembów z dnia 27 stycznia 2011 r.,
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego PERN "PRZYJAŹŃ" gmina KLEMBÓW - Uchwała Nr XIV/80/2003 Rady Gminy Klembów z dnia 12 listopada 2003 r.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w sprawie zagospodarowanie centrum gminy Klembów - Uchwała Nr XVI/104/2003 Rady Gminy Klembów z dnia 9 grudnia 2003 r.

W części objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, części wsi Rasztów (RSP Rasztów) wyznaczono tereny przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej u zabudowy usługowej MN/U, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych RM oraz tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej P/U. Wyznaczono także rolnicze R, tereny lasów ZL, tereny wód powierzchniowych śródlądowych WS1, tereny wód powierzchniowych śródlądowych - komunalny rów lub kanał deszczowo-drenażowy WS2 oraz teren dróg publicznych (KDD — droga gminna klasy dojazdowej), KDW — teren dróg wewnętrznych, CPI — teren ciągów pieszo-jezdných). Wyznaczono zasięg obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi - wody powodziowej 1% oraz ustalono zakaz zabudowy w tym obszarze. Wskazano granice strefy obserwacji archeologicznej.

W części objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego PERN "PRZYJAŹŃ" gmina KLEMBÓW — północna część obszaru - wyznaczono teren TR - strefy bezpieczeństwa rurociągu.

W części objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w sprawie zagospodarowanie centrum gminy Klembów — wyznaczono (zachodni kraniec obszaru opracowania) teren UZ-1 - zabytkowego zespołu pałacowo — parkowego. Dla terenu wyznaczono jako przeznaczenie podstawowe zamknięty ośrodek opieki zdrowotnej. W północnym krańcu obszaru opracowania, wzdłuż terenu rurociągu produktów naftowych, wyznaczono teren MN - zabudowy mieszkaniowej. Ulica Akacjowa i ul. C. K. Norwida w tym planie to droga lokalna K. KPI-1 w ciągu drogi powiatowej nr 28571.

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

7. Problemy dotyczące hałasu, promieniowania elektromagnetycznego, poważnych awarii.

Hałas

Najważniejsze źródła hałasu to:

- o hałas drogowy,
- o hałas kolejowy,
- o działalność produkcyjna.

Hałas drogowy i kolejowy

Ze względu na projektowane przeznaczenie obszaru nie przewiduje się uciążliwości hałasu drogowego ani kolejowego dla obszaru.

Działalność produkcyjna

Zagrożenia mogą występować z powodu dopuszczenia działalności produkcyjnej. Można spodziewać się podwyższonego poziomu hałasu i obniżonej jakości powietrza, w tym wywołanych zwiększonym ruchem samochodowym. Uciążliwości te należy uznać za nieuniknione i znikome w ujęciu regionalnym. W ujęciu lokalnym należy przestrzegać dopuszczalnych prawnie poziomów hałasu oraz stosować rozwiązania ograniczające uciążliwość do działki na której funkcjonuje zabudowa produkcyjna.

Promieniowanie elektromagnetyczne

Promieniowanie elektromagnetyczne powstaje ze źródeł naturalnych oraz źródeł o charakterze antropogenicznym. Zgodnie z *Monitoringiem pól elektromagnetycznych* prowadzonym przez WIOŚ w

Warszawie na terenie województwa mazowieckiego istniejące poziomy pól elektromagnetycznych są mniejsze od poziomów dopuszczalnych.

Przez obszar w kierunku północ-południe przebiega linia elektroenergetyczna 15 kV. W jej pasie technologicznym należy przestrzegać ustaleń przepisów odrębnych.

Zagrożenia powodowane gwałtownym zdarzeniem (niebędącym klęską żywiołową) – poważną awarią mogą wywołać znaczne zniszczenia w środowisku (lub pogorszenie jego stanu), stwarzając niebezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi. Zgodnie z Ustawą Prawo Ochrony środowiska - w zależności od rodzaju, kategorii i ilości substancji niebezpiecznej znajdującej się w zakładzie stwarzającym zagrożenie wystąpienia poważnej "awarii przemysłowej" uznaje się za zakład o zwiększonym ryzyku lub zakład o dużym ryzyku.

Potencjalne zagrożenia środowiska (sytuacje awaryjne lub katastrofy) stwarzają głównie:

- urządzenia techniczne (instalacje) w zakładach magazynujących lub stosujących w procesie produkcji toksyczne środki przemysłowe (amoniak, chlor, produkty ropopochodne, inne chemiczne),
- transport materiałów i substancji niebezpiecznych (toksycznych, łatwopalnych, wybuchowych) głównie na drogach krajowych, wojewódzkich oraz szlakach kolejowych linia kolejowa (wypadki i kolizje kolejowe, katastrofy, wyciek nieznanych substancji), powodując m. in. zagrożenie zanieczyszczenia gleb oraz pożarowe na terenach leśnych,
- zagrożenia naturalne (lokalne podtopienia, pożary, wichury, susze, gradobicie).

Zagrożenia mogą pojawić się także w przypadku lokalizacji niektórych usług, a także handlu substancjami i preparatami chemicznymi. Na terenie gminy Klembów **istnieje zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej znajduje się w miejscowości Emilianów w gminie Klembów**. Zakład ten położony jest ok. 800 m na północ od obszaru opracowania. Brak jest zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Projekt MPZP zawiera ograniczenia w lokowaniu zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, wyznaczenie „odległości bezpiecznej” dla zapobieżenia ewentualnemu tzw. efektowi domina nie było więc wymagane.

Zagrożenie może stwarzać także uszkodzenie zlokalizowanych w północnej części obszaru rurociągów produktów naftowych DN800 i DN600. W projekcie planu wyznaczono strefy bezpieczeństwa wzdłuż rurociągów, w których ustalono zagospodarowanie na warunkach przepisów odrębnych.

8. 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. Lokalizacja oczyszczalni ścieków również, z uwagi na liczbę przewidywanych do obsługi mieszkańców, zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Środowisko jest przekształcone w północnej części obszaru – wzdłuż istniejących dróg powiatowych działki są zabudowane. Południowa część obszaru to tereny wzdłuż rzeki Rządzy Rasztowskiej, uprawiane rolniczo. W terenach tych 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, z wyłączeniem łąk i pastwisk wzdłuż rzeki, 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.

W północnej części obszaru brak jest większych skupisk roślinności i zadrzewień, które posiadałyby walory krajobrazowo-przyrodnicze. Występujące gatunki są mało wartościowe przyrodniczo.

Rzadkie gatunki i zbiorowiska roślinne, przede wszystkim w południowej i środkowej części obszaru. Tereny te są wyłączone spod zabudowy.

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 przebiegają dwie drogi powiatowe. W ich 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 i wolnostojące) w ten sposób, że ich oddziaływanie musi się zamykać w granicach działki.

W projekcie planu ustala się także kwalifikację dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oraz terenu usług zdrowia 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.

Rzadkie gatunki i zbiorowiska roślinne występują w południowej i środkowej części obszaru. Tereny te są wyłączone spod zabudowy.

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, usługowej i produkcyjnej. Wyznaczono także teren nowej oczyszczalni ścieków. 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.

Lokalizacja oczyszczalni ścieków poprzedzona musi być na etapie pozwolenia na budowę przeprowadzeniem procedur zgodnie z przepisami odrębnymi. Inwestycja nie wpłynie na pogorszenie stanu środowiska, a jej oddziaływanie na środowisko będzie mieć charakter lokalny i ograniczy się do terenu działek na których planuje się zrealizować przedsięwzięcie.

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:

- 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,
- dla terenów zabudowy usługowej U, dla terenów obiektów produkcji, magazynów i składów lub zabudowy usługowej P/U oraz dla terenu usług zdrowia UZ:
 - dla budynków usługowych 15 m (3 kondygnacje nadziemne),
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 8 m,
- dla terenu oczyszczalni ścieków ITK – 15 m,
- 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 niewielkie.

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, usługowe i produkcyjne, 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.

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.

9. 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 zdrowia, tereny usługowe i produkcyjno-usługowe, 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.

10. 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 pokoleń. 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 nie pogarszania 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,
- niezmnieszanie 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 oraz rowy odwadniające).

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 zagospodarowania 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. Rzadkie gatunki i zbiorowiska roślinne występują w południowej i środkowej części obszaru. Tereny te są wyłączone spod zabudowy.

11. 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.

Projektowane zagospodarowanie to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, teren oczyszczalni ścieków oraz tereny 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.

Lokalizacja oczyszczalni ścieków nie wpłynie na pogorszenie stanu środowiska, a jej oddziaływanie na środowisko będzie mieć charakter lokalny i ograniczy się do terenu działek na których planuje się zrealizować przedsięwzięcie.

12. 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.

13. Rozwiązania alternatywne

W prognozie odstępiono 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.

14. 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, tereny usług, tereny aktywności gospodarczej oraz pod tereny rolnicze.

Analizowany teren zajmuje obszar w granicach miejscowości Rasztów o powierzchni ok. 96,06 ha. Jest on położony w zachodniej części gminy Klembów. Obszar położony jest po obu stronach ul. Akacjowej (drogi powiatowej) a jego zachodnią granicę stanowi ul. Świętojańska (także droga powiatowa). Przez obszar w kierunku wschód – zachód przepływa rzeka Rządza Rasztowska.

Przedmiotowy obszar jest zurbanizowany w części północnej, wzdłuż dróg powiatowych.

W granicach obszaru objętego projektem nie występują obszary i obiekty chronione w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. 2022 poz.916 ze zm.). Na analizowanym obszarze nie występują drzewa - pomniki przyrody ani drzewa spełniające kryteria gabarytowe lub gatunkowe do objęcia ochroną.

Obszar planu jest objęty przez trzy plany miejscowe. Są to:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, części wsi Rasztów (RSP Rasztów) - Uchwała nr V/22/2011 Rady Gminy Klembów z dnia 27 stycznia 2011 r.,
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego PERN "PRZYJAŹŃ" gmina KLEMBÓW - Uchwała Nr XIV/80/2003 Rady Gminy Klembów z dnia 12 listopada 2003 r.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w sprawie zagospodarowanie centrum gminy Klembów - Uchwała Nr XVI/104/2003 Rady Gminy Klembów z dnia 9 grudnia 2003 r.

Planowane zmiany będą miały niewielki zasięg w stosunku do aktualnego stanu planistycznego. Plan obejmuje obszar 96,06 ha, jednakże faktyczne zmiany dotyczą powierzchni ok. 16,06 ha. Stanowi to mniej niż 1% powierzchni gminy. Nowe tereny budowlane (przekształcone z terenów rolnych) obejmują powierzchnię 10,28 ha, dla terenów o powierzchni 5,78 ha. W związku z tak ograniczoną powierzchnią zmian uznać należy, że nie będą one istotnie oddziaływać na otaczające tereny.

Analizując zapisy - w planie znalazły się tereny, w których funkcja przyrodnicza jest funkcją uzupełniającą (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług i tereny 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 części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów opiniuje się pozytywnie.

OŚWIADCZENIE AUTORA
PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów

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 (t.j. Dz.U. z 2022 poz. 1029 z późn. zm.).

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

uchwalenia

**projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów**

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

maj 2023, Warszawa

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	6
4.4. Analiza własności gruntów	6
II. PROGNOZA	7
5. WPŁYWY DO BUDŻETU.....	7
5.1. Wpływy z tytułu renty planistycznej	8
5.2. Wpływy z tytułu opłaty adiacenckiej	9
5.3. Wpływy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości.....	9
5.3.1. Wpływy z tytułu wzrostu podatku od powierzchni gruntu	10
5.3.2. Wpływy z tytułu wzrostu podatku od budynków	11
5.4. Wpływy jednorazowe ze sprzedaży nieruchomości należących do gminy	12
5.5. Wpływy pochodzące z podatku PIT i CIT	12
5.6. Likwidacja konieczności wykupu gruntu pod drogi i ich realizacji	12
6. WYDATKI Z BUDŻETU	12
6.1. Koszty wykupu gruntów pod tereny UP	12
6.2. Koszty zabudowy i zagospodarowania terenów UP	12
6.3. Koszty wykupu gruntów pod drogi publiczne.....	12
6.4. Koszty budowy dróg publicznych	13
6.5. Koszty budowy infrastruktury technicznej.....	15
7. INNE KOSZTY OBCIĄŻAJĄCE BUDŻET GMINY	15
III. PODSUMOWANIE	15

I. WPROWADZENIE

1. PRZEDMIOT I CEL PROGNOZY.

Celem prognozy jest określenie potencjalnych skutków finansowych uchwalenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów**. Przedmiotem prognozy jest obszar zgodny z uchwałą Nr XII.152.2020 Rady Gminy Klembów z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów.

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) - 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 2024-2033.
- Wszystkie wpływy i wydatki budżetowe podawane są w cenach stałych 2022 r.
Stawki podatku od nieruchomości gruntowych i budynkowych przyjmuje się w wysokości obowiązującej w gminie Klembów w 2023 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 i mieszkaniowo-usługowej, 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

Obszar planu zajmuje obszar w granicach miejscowości Rasztów o powierzchni ok. 96,16 ha. Jest on położony w zachodniej części gminy Klembów. Obszar położony jest po obu stronach ul. Akacyjowej (drogi powiatowej) a jego zachodnią granicę stanowi ul. Świętojańska (także droga powiatowa). Przez obszar w kierunku wschód – zachód przepływa rzeka Rządza Rasztowska.

4.2. Przeznaczenie obszaru w Studium i w obowiązującym mpzp

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Klembów (zatwierdzonego uchwałą Nr XXV.300.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 kwietnia 2017 r. ze zm. obszar przeznacza się pod tereny aktywności gospodarczej (AG) - usługi oraz działalność produkcyjną, przetwórczą, magazyny, bazy, składy itp., pod tereny wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (MM) oraz pod tereny

wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU) oraz teren infrastruktury technicznej (IT).

Istotnym uwarunkowaniem dla obszaru jest przebieg przez północną część obszaru rurociągów produktów naftowych oraz ich stref bezpieczeństwa.

W Studium wskazano granice projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Rządzy”. Środkowa część obszaru planu (wzdłuż rzeki Rządzy Rasztowskiej) to obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

W obszarze planu obowiązują ustalenia następujących planów miejscowych:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, części wsi Rasztów (RSP Rasztów), zatwierdzonego Uchwałą Nr V/22/2011 Rady Gminy Klembów z dnia 27 stycznia 2011 roku;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum gminy Klembów, zatwierdzonego Uchwałą Nr XVI/104/2003 z dnia 9 grudnia 2003 roku;
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego PERN "PRZYJAŹŃ" gmina Klembów, zatwierdzonego Uchwałą Nr XIV/80/2003 z dnia 12 listopada 2003 roku.

W części objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, części wsi Rasztów (RSP Rasztów) wyznaczono tereny przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej u zabudowy usługowej MN/U, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych RM oraz tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej P/U. Wyznaczono także rolnicze R, tereny lasów ZL, tereny wód powierzchniowych śródlądowych WS1, tereny wód powierzchniowych śródlądowych - komunalny rów lub kanał deszczowo-drenażowy WS2 oraz teren dróg publicznych (KDD — droga gminna klasy dojazdowej), KDW – teren dróg wewnętrznych, CPJ – teren ciągów pieszo-jezdnych). Wyznaczono zasięg obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi - wody powodziowej 1% oraz ustalono zakaz zabudowy w tym obszarze. Wskazano granice strefy obserwacji archeologicznej.

W części objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego PERN "PRZYJAŹŃ" gmina KLEMBÓW – północna część obszaru - wyznaczono teren TR - strefy bezpieczeństwa rurociągu.

W części objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w sprawie zagospodarowanie centrum gminy Klembów – wyznaczono (zachodni kraniec obszaru

opracowania) teren UZ-1 - zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego. Dla terenu wyznaczono jako przeznaczenie podstawowe zamknięty ośrodek opieki zdrowotnej. W północnym krańcu obszaru opracowania, wzdłuż terenu rurociągu produktów naftowych, wyznaczono teren MN - zabudowy mieszkaniowej. Ulica Akacyjowa i ul. C. K. Norwida w tym planie to droga lokalna w ciągu drogi powiatowej.

4.3. Przeznaczenie terenów w projekcie planu

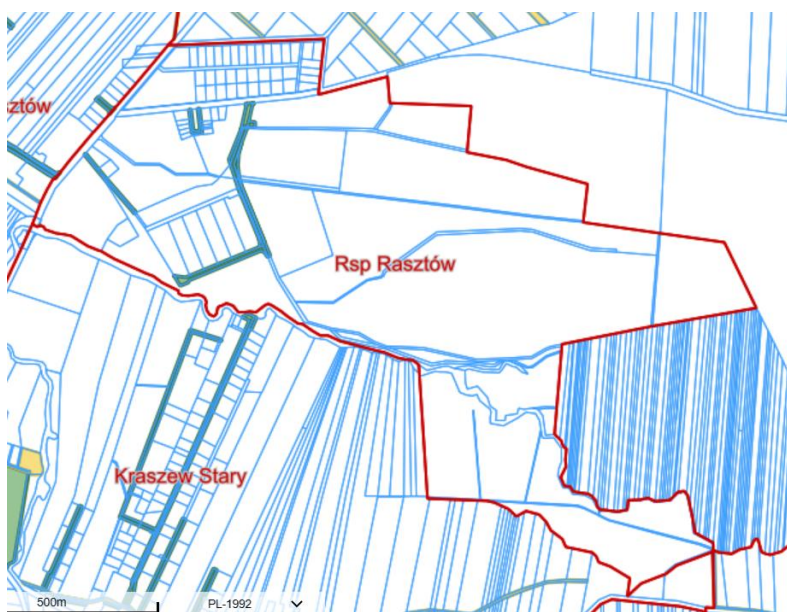
Przeznaczenie terenów w projekcie planu zgodne jest z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Klembów (zatwierdzonego uchwałą Nr XXV.300.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 kwietnia 2017 r. ze zm.

Obszar przeznacza się pod tereny obiektów produkcyjnych, magazynów, składów lub usług (P/U), pod tereny usług zdrowia (UZ) i usług (U) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MNU). Tereny wzdłuż rurociągów produktów naftowych oraz ich stref bezpieczeństwa przeznaczono pod teren TR a teren pomiędzy istniejącą a projektowaną zabudową P/U pod teren infrastruktury technicznej IT (z możliwością realizacji na nim oczyszczalni ścieków). Pomędzy terenami rzeki a projektowanymi terenami P/U wyznaczono tereny zieleni urządzonej ZP. Tereny wzdłuż rzeki i na południe od niej przeznaczono pod tereny rolnicze, wyznaczono granice zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Rządzy”. Środkowa część obszaru planu (wzdłuż rzeki Rządzy) to obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

4.4. Analiza własności gruntów

Teren objęty planem ma powierzchnię ok. 96,16 ha. ha.

Własność terenów zgodnie z poniższym schematem, na którym kolorem zielonym oznaczono „działki w zasobie mienia komunalnego” a kolorem żółtym „działki we władaniu gminy” (źródło: *Klembów - System Informacji Przestrzennej*).



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).

Zestawienie zmian przeznaczenia w projekcie planu w stosunku

do planu obowiązującego

tereny	Powierzchnia zmiany przeznaczenia [m ²]
MN/U	- 256 310
P/U	+ 449 440
drogi publiczne	- 31 860
drogi wewnętrzne	- 22 770
ZP	+ 66 390
IT	+ 13 170

Powierzchnia terenów zainwestowanych wzrośnie wynikowo o ok. 21,81 ha, w tym terenów pod zabudowę o 15,17 ha.

5.1. Wpływy z tytułu renty planistycznej

Zgodnie z orzecznictwem 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 terenów.

W wyniku realizacji ustaleń planu powierzchnia terenów inwestycyjnych **wzrośnie** łącznie o 151 670 m².

Zakłada się wzrost wartości gruntów o 130 zł/m² dla nowych terenów produkcyjno-usługowych (przekształconych z terenów rolniczych).

Maksymalna wysokość opłaty planistycznej możliwej do uzyskania z obszaru wynosi:

$$(151\,670 \times 130) \times 10\% = 1\,971\,710 \text{ zł}$$

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 30%.

Przyjmuje się urealnioną wysokość 0,59 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.

Dla części obszaru planu objętej obowiązującym planem miejscowym nie przewiduje się wpływów z tytułu opłat adiacenckich.

Opłaty adiacenckie mogą zostać pobrane tylko dla powierzchni ok. 15,17 ha, tzn. dla nowo wyznaczonych terenów budowlanych. Dla tych terenów przewiduje się możliwość naliczania opłaty z tytułu podziału nieruchomości.

Hipotetycznie licząc wzrost wartości terenów budowlanych działek po podziale, można pozyskać dla budżetu gminy około 240,0 tys. zł z 1 hektara. Przy założeniu przygotowania do zagospodarowania obszaru poprzez podział działek w okresie objętym prognozą na poziomie do 30% nowo wyznaczonych terenów inwestycyjnych, wpływy z tego tytułu podziału nieruchomości mogą osiągnąć wielkość około 1,09 mln zł.

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 2023 r. (XLII.451.2022 Rady Gminy Klembów z dnia 27 października 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2023 rok) tj.:

- grunty: związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób sklasyfikowania w ewidencji gruntów i budynków: 1,16 zł/m² powierzchni, pozostałe 0,55 zł/m² powierzchni;
- budynki lub ich części: mieszkalne 0,98 zł/m² pow. użytkowej, budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej: 28,78 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:

- terenów, dla których zmieniono przeznaczenie z terenów mieszkaniowo-usługowych MN/U* na produkcyjno-usługowe P/U - 230 000 m²,
- nowych terenów produkcyjno-usługowych P/U – 151 670 m².

* zakłada się że 30% terenów MN/U przeznaczone zostałyby pod usługi

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

$$230\,000 \times 0,7 \times (1,16 - 0,55) \text{ zł/m}^2 + 151\,670 \text{ m}^2 \times 1,16 \text{ zł/m}^2 = 274\,147 \text{ zł}$$

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 0,9.

Docelowo, po pełnym zagospodarowaniu terenu, wzrost wysokości podatku od powierzchni gruntu szacuje się na ok. 246 730 tys. zł.

Prawdopodobna **wielkość skumulowana (za całe 10 lat objętych prognozą), po uwzględnieniu zagospodarowania terenu w czasie, wyniesie ok. 1,23 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), produkcyjny, magazynowy, itp.

Hipotetyczne maksymalne roczne wpływy z podatku od budynków:

Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenu (m ²)	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy obowiązujący / projektowany	Maksymalny wzrost pow. użytkowej (m ²)	Stawka podatku (zł/m ²)*	Maksymalne roczne wpływy z podatku (mln zł)
tereny P/U przekształcone z terenów MN/U*	230 000	0,8 / 2,0	66 240**	28,78	1,91
			154 560**	28,78-0,98	4,30
nowe tereny P/U	151 670	--- / 2,0	242 672	28,78	6,98
RAZEM					13,19

* zakłada się że 30% terenów MNU zostałyby przeznaczone pod usługi a 70% pod mieszkalnictwo

** wzrost wynikający ze zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy

Prawdopodobna docelowa **wielkość roczna wpływów**, po urealnieniu możliwości

wykorzystania planu (np. z powodu kształtu czy położenia działek) **wyniesie ok. 9,23 mln zł, a wielkość skumulowana (za całe 10 lat objętych prognozą), po uwzględnieniu stopnia zagospodarowania terenu ok. 36,93 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 znacznego zwiększenia liczby mieszkańców w stosunku do wzrostu wynikającego z planu obowiązującego.

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

Tereny wyznaczone w planie obowiązującym do wykupu pod drogi zmniejszą się łącznie o 31 860 m² (i łącznie 2 200 m.b.). Jest to powierzchnia (i długość) dróg ustalonych w planie obowiązującym a nie uwzględnionych w projekcie planu. Wartości te uwzględnione zostały w pkt 6.1 i 6.2.

Razem wpływy do budżetu wyniosą: 39,84 mln zł
--

6. WYDATKI Z BUDŻETU

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

- realizacja fragmentu drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD,
- realizacja zieleni urządzonej na terenach 1ZP, 2ZP i 3ZP,
- realizacja terenu infrastruktury technicznej IT – oczyszczalni ścieków.

Tak więc gmina poniesie wydatki związane z:

- 1) wykupem gruntów pod teren KDD;
- 2) realizacją drogi publicznej KDD wraz z infrastrukturą;
- 3) wykupem gruntów pod tereny ZP;
- 4) zagospodarowaniem terenów ZP;

- 5) wykupem gruntów pod teren IT;
- 6) realizacją oczyszczalni ścieków na terenie IT.

6.1. Oszacowanie ilości koniecznych do wykupu gruntów:

- **pod drogę publiczną KDD**, której część przebiegu pokrywa się z drogą w planie obowiązującym a część jest nowym fragmentem drogi. Powierzchnia nowoprojektowana wynosi 540 m².

Uwzględnić należy jednak likwidację konieczności wykupu gruntu pod drogi wyznaczone w planie obowiązującym a nie ustalone w projekcie planu o powierzchni 31 860 m².

Wynikowo powierzchnia nowych gruntów potrzebnych do realizacji terenów dróg publicznych jest mniejsza niż powierzchnia gruntów likwidowanych. Nadmiar wynosi więc 31 320 m².

- **pod tereny zieleni urządzonej ZP** to 66 390 m².
- **pod teren infrastruktury technicznej IT** to 13 170 m².

Łącznie ilość gruntów potrzebna do realizacji inwestycji publicznych to wynikowo 47 700 m².

6.2. Koszt wykupu gruntów:

Zakłada się koszty wykupu gruntów pod te tereny w wysokości 100 zł/m² (grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową MNU, tzn. jak przeznaczenie terenu w planie obowiązującym).

$$47\,700\text{ m}^2 \times 100\text{ zł/m}^2 = 4\,770\,000\text{ zł}$$

Razem koszty wykupu gruntów wynoszą 4,77 mln zł.

6.3. Koszty realizacji drogi KDD wraz z infrastrukturą techniczną

Zestawienie długości planowanych sieci infrastruktury technicznej i dróg do obliczeń szacunkowych kosztów związanych z ich budową

Rodzaj infrastruktury	Ilość jednostek	Jednostkowy koszt budowy*	Całkowity koszt budowy
Kanalizacja sanitarna**	0 mb	500 zł / mb	0 zł
Drugorzędna sieć wodociągowa**	0 mb	500 zł / mb	0 zł
Droga 1KDD	nowa część 540 m ²	450 zł / m ²	243 000 zł

* Koszty budowy obiektów inżynierskich obciążające budżet gminy przyjmuje się dla 2022 r.

** Nie uwzględnia się przychodów operatorów sieci, związanych z ich eksploatacją.

Równocześnie należy uwzględnić fakt że w projektowanym planie zrezygnowano, w stosunku do planu obowiązującego, z realizacji dróg po publicznych łącznej powierzchni 31 860 m² i o długości ok. 2 200 mb.

Oszczędności dla budżetu w wyniku rezygnacji z realizacji tych dróg szacuje się na ok. 14 337 000 zł.

Realizacja tych dróg wiązałaby się także z koniecznością realizacji infrastruktury technicznej o długości ok. 1 500 mb kanalizacji sanitarnej i ok. 1 700 mb sieci wodociągowej.

Wynikowo zmniejszenie kosztów realizacji dróg publicznych szacuje się na ok. 14,09 mln zł.

Zmniejszenie kosztów realizacji infrastruktury technicznej szacuje się na ok. 1,60 mln zł.

6.4. Koszty zagospodarowania terenów ZP

Powierzchnia gruntów potrzebnych do realizacji terenów zieleni urządzonej ZP wyniesie 66 390 m².

W zależności od sposobu zagospodarowania terenów, tzn. czy zostaną zrealizowane trawniki, szpalery i grupy drzew (około 80 drzew), krzewy ozdobne, rowy oraz w zależności od wielkości i gatunku drzew i krzewów koszty realizacji zakłada się w wysokości 4,0-5,0 mln zł.

6.5. Koszty zagospodarowania terenu IT

W przypadku realizacji na terenie IT oczyszczalni ścieków, koszt jej realizacji to ok. 35,0 mln zł.

Razem wydatki z budżetu wyniosą: 27,27 ÷ 28,27 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 2022 r. poz. 503) 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 w znacznej części 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 i aktualnego stanu zagospodarowania terenu.

1. Wpływy do budżetu:

1.1. Wpływy z tytułu renty planistycznej	0,59 mln zł
1.2. Wpływy z tytułu opłat adiacenckich	1,09 mln zł
1.3 Wpływy do budżetu z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości	38,16 mln zł

Wpływy łącznie: ok. 39,84 mln zł

2. Wydatki będące bezpośrednim następstwem uchwalenia planu

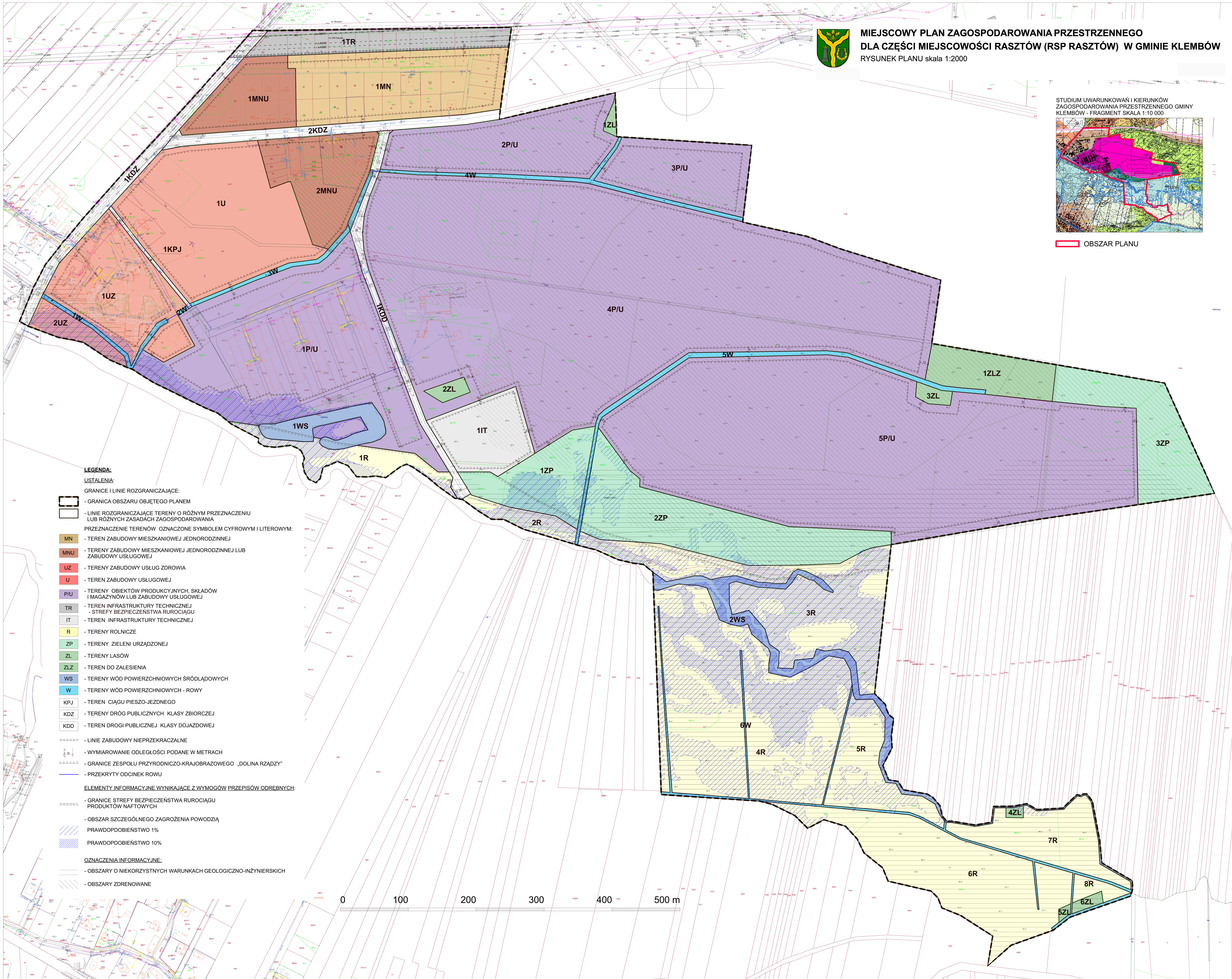
2.1. wykup gruntów pod dróg publicznych, ZP i IT	4,77 mln zł
2.2. realizacja dróg publicznych	- 14,90 mln zł
2.3. realizacja infrastruktury technicznej w drogach publicznych	- 1,60 mln zł
2.4. realizacja terenów ZP	4,00 ÷ 5,00 mln zł
2.5. realizacja oczyszczalni na terenie IT	35,00 mln zł

Wydatki łącznie: ok. 27,27 ÷ 28,27 mln zł

Wynikowo zmniejszenie kosztów realizacji dróg publicznych szacuje się na ok. - 14,09 mln zł.

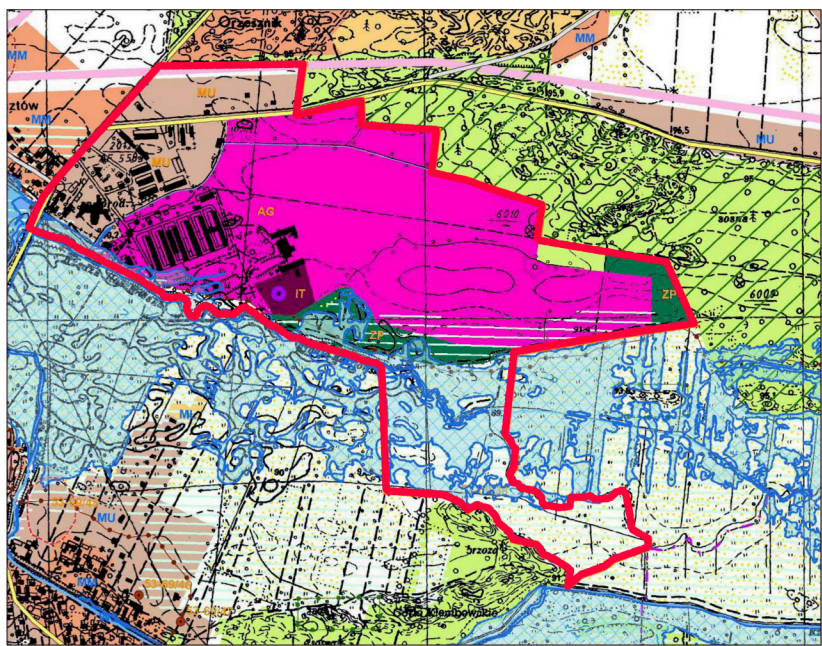
Zmniejszenie kosztów realizacji infrastruktury technicznej szacuje się na ok. - 1,60 mln zł.

W okresie objętym prognozą (10 lat) wpływy do budżetu przewyższają wydatki. Biorąc pod uwagę, że w obszarze planu wyznaczono nowe tereny usługowo-produkcyjne, równocześnie rezygnując z realizacji części dróg publicznych, należy uznać, że relacje ekonomiczne postanowień planu są prawidłowe.



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI RASZTÓW (RSP RASZTÓW) W GMINIE KLEMBÓW**
RYSUNEK PLANU skala 1:2000

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
KLEMBÓW - FRAGMENT SKALA 1:10 000



OBSZAR PLANU

LEGENDA:

USTALENIA:

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

PRZEZNACZENIE TERENÓW OZNACZONE SYMBELEM CYFROWYM I LITEROWYM:

- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UZ - TERENY ZABUDOWY USŁUG ZDROWIA
- U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- P/U - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TR - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- IT - STREFY BEZPIECZEŃSTWA RUROCIĄGU
- IT - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- R - TERENY ROLNICZE
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZL - TERENY LASÓW
- ZLZ - TEREN DO ZALESZENIA
- WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- W - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH - ROWY
- KPJ - TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO
- KDZ - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
- KDD - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

--- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE

- WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI PODANE W METRACH
- GRANICE ZESPOŁU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEGO „DOLINA RZĄDZY”
- PRZEKRYTY ODCINEK ROWU

ELEMENTY INFORMACYJNE WYNIKAJĄCE Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- GRANICE STREFY BEZPIECZEŃSTWA RUROCIĄGU PRODUKTÓW NAFTOWYCH
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- PRAWDOPDOBIENSTWO 1%
- PRAWDOPDOBIENSTWO 10%

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- OBSZARY O NIEKORZYSTNYCH WARUNKACH GEOLOGICZNO-INŻYNIERSKICH
- OBSZARY ZDRENOWANE

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.)
Rada Gminy Klembów rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów**”.

„Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów” był wyłożony do wglądu publicznego w granicach obszaru wyznaczonego Uchwałą Rady Gminy Klembów

XII.152.2020 Rady Gminy Klembów z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach w dniach od **9 marca 2023 r. do 31 marca 2023 r.** (termin składania uwag do dnia 18 kwietnia 2023 r.).

Kolumna 4 – nr (nr) - numer porządkowy, w nawiasie numer porządkowy z tabeli rozstrzygnięcia Wójta Gminy Klembów w sprawie rozpatrzenia uwag.

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.	17.04.2023	Dane osobowe	1. (1.) Niewłaściwie użyto zwrotu „nowo wydzielanych działek budowlanych”, poprawna forma powinna mieć zapis „nowo wydzielonych działek gruntu”.	tekst planu	§ 2 ust.1 pkt 15		Uwaga nieuwzględniona			Wskazany zwrot jest wprost cytatem z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm.), która w Art. 15 ust.3 pkt 10, jako element planu miejscowego określany w zależności od potrzeb, wskazuje „minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych”.
			2. (2.) Zapis § 3 ust.1 pkt 2 w nieuzasadniony sposób ogranicza możliwość zagospodarowania działek budowlanych w obszarach pomiędzy granicą nieruchomości a wyznaczoną linią zabudowy. Sugeruje się ograniczenie oddziaływania nieprzekraczalnych linii zabudowy jedynie do budynków jako obiektów budowlanych posiadających powierzchnię zabudowy.	tekst planu	§ 3 ust.1 pkt 2		Uwaga nieuwzględniona			Definicja linii zabudowy nieprzekraczalnych odnosi się do obiektów budowlanych kubaturowych. Ograniczenie to służy zachowaniu ładu przestrzennego w obszarze. Ponadto dopuszczenia możliwości realizacji obiektów innych niż zabudowa pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren może spowodować niemożność poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nie mieszczą się w drodze. Wielkość wyznaczonych terenów powoduje że licznie zabudowy nie ograniczają możliwości zabudowy w istotny sposób.
			3. (3.) Zapis § 3 ust.1 pkt 4 poprzez użycie sformułowania należy przez to rozumieć działalność produkcyjną	tekst planu	§ 3 ust.1 pkt 4		Uwaga nieuwzględniona			Obszar położony jest z sąsiedztwie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Rządzy”. W

			ogranicza możliwość zagospodarowania działek budowlanych w sposób inny niż § 3 ust.1 pkt 4 i § 3 ust.1 pkt 6 i wyklucza pewne obszary działalności czy zabudowy sugeruje się zastosowanie definicji produkcji należy przez to rozumieć działalność obejmującą przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wykluczająca przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.							jego sąsiedztwie znajdują się cenne przyrodniczo siedliska wielu gatunków roślin i zwierząt, w tym chronionych. Niedopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko służy ochronie zarówno przyrody, jak również sąsiadującej i z projektowanymi obszarami produkcji zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej chronionej, jak np. szpital.
			4. (4.) W analizowanym projekcie planu używane jest pojęcie „tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej” natomiast w przepisach odrębnych, np. Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko pojawia się dodatkowe pojęcie ogólne „tereny zabudowy przemysłowej”. Sugeruje się zmianę zapisu na: „tereny zabudowy przemysłowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów lub zabudowy usługowej”, w tym dopuszcza się systemy fotowoltaiczne wraz z infrastrukturą towarzyszącą m.in. lokalizację urządzeń służących do magazynowania, przetwarzania, transformowania, przesyłu energii i innych urządzeń z tym związanych - oznaczone na rysunku planu symbolem P/U.	tekst planu	§ 5 ust.1 pkt 5		Uwaga nieuwzględniona			Możliwe do określenia w projekcie planu miejscowym przeznaczenie terenu jest ściśle określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów (uchwała Rady Gminy Klembów nr XXV.300.2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r. ze zm.) działki położone są poza terenami OZE – produkcji energii elektrycznej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii. Natomiast zasady lokalizacji infrastruktury technicznej nie są przeznaczeniem terenu i określone są w § 12 projektu planu.
			5. (6.) W nawiązaniu do uwagi nr 5 i uwagi nr 2 sugeruje się usunięcie z rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż rowów.	rysunek planu			Uwaga nieuwzględniona			W projekcie planu wyznaczony został wydzielony teren rowu. z przeznaczeniem terenu i linie zabudowy na rysunku planu są odzwierciedleniem zapisu projektu planu dla tego terenu. Zgodnie z orzecnictwem tekst projektu planu i rysunek projektu planu muszą być spójne.
			6. (7.) Zasadność i formę zapisu wskazujemy pod rozważenie. Wprowadzenie teoretycznego ograniczenia kolorystyki. Zwracamy uwagę, że "kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów	tekst planu	§ 6 pkt 8 lit. a		Uwaga nieuwzględniona			Wskazany zapis jest standardowym zapisem w planach miejscowych oczywistym jest że mm odnosi się do kolorystyki naturalnej i dla materiałów budowlanych. I nie oznacza ograniczenia do szarości i

			elewacyjnych, w szczególności kamienia" może oznaczać dowolny kolor dowolnej intensywności, a nie szarości i czernie (co przypuszczalnie było intencją twórcy planu).							czerni - kolorystyka naturalnych kamieni budowlanych jest znacznie bogatsza.
			7. (8.) Zbyt ogólne ograniczenie. W projekcie planu brak definicji kolorów jaskrawych. Brakuje zapisów o dopuszczeniu dowolnej kolorystyki, ale np. ograniczonej do określonej powierzchni (gabarytowo czy procentowo), pozwalającej na umieszczanie na elewacjach np. oznaczeń graficznych przedsiębiorstw.	tekst planu	§ 6 pkt 8 lit. b		Uwaga nieuwzględniona			Pojęcie koloru jaskrawego jest pojęciem powszechnie używanym i jako takie nie wymaga definiowania. Obszar położony jest w sąsiedztwie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Rządzy” i powinien współgrać z terenami przyrodniczymi, a przynajmniej nie stanowić z nimi dysonansu. Zasady umieszczania logotypów firm na elewacjach to zasady dotyczące umieszczania na elewacjach reklam i szyldów, jako takie nie mogły być zawarte w projekcie planu z uwagi na datę uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu. Zasady dotyczące lokalizowania nośników reklamowych umieszczane są w uchwale krajobrazowej podjętej przez gminę.
			8. (9.) Sugeruje się usunięcie ograniczeń w zarządzaniu wodami i pozostawienie możliwości realizacji swoich zadań właściwym służbom (PGWWP). Przejmowanie kompetencji innych podmiotów, może doprowadzić do sytuacji w której pierwotne założenia planu okażą się niewłaściwe (jak wskazano w uwadze nr 6).	tekst planu	§ 7 pkt 3 lit. a i b		Uwaga nieuwzględniona			Zakres ustaleń zgodny jest z zakresem możliwym do zawarcia w projekcie planu miejscowego. Projekt planu posiada wymagane przepisami uzgodnienia, w tym Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie.
			9. (10.) § 12 pkt 12 projektu planu odnosi się do gromadzenia, a nie składowania.	tekst planu	§ 7 pkt 7 lit. c		Uwaga nieuwzględniona			Zastosowane pojęcia są synonimami.
			10. (12.) Niejednoznaczny zapis. Proponowana wersja: 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo tworzonego działek gruntu.	tekst planu	§ 9 pkt 2		Uwaga nieuwzględniona			Wskazany zapis jest ustaleniem dotyczącym procedury scalania i podziału nieruchomości. Jest to zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm.) obowiązkowy element projektu planu miejscowego. Wydzielania nowo tworzonego działek dotyczy zupełnie inna procedura administracyjna.

			11. (13.) Zapisy § 9 pkt 3 nie pojawiają się w projekcie planu.	tekst planu	§ 9 pkt 3		Uwaga nieuwzględniona			Wskazany zapis jest ustaleniem dotyczącym procedury scalania i podziału nieruchomości. Jest to zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm.)obowiązkowy element projektu planu miejscowego.
			12. (14.) Brak jednoznacznej definicji frontu działki.	tekst planu	§ 9 pkt 4		Uwaga nieuwzględniona			Wskazane pojęcie określone jest pośrednio w Art.61 ust 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm.), tzn. „przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę”.
			13. (15.) Zapis blokuje możliwość poprawnego wydzielania działek gruntu. Proponowany zapis: „kąt położenia poprzecznych granic nowo tworzonych działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°”.	tekst planu	§ 9 pkt 5		Uwaga nieuwzględniona			Wskazany zapis jest ustaleniem dotyczącym procedury scalania i podziału nieruchomości. Wydzielania nowo tworzonych działek dotyczy zupełnie inna procedura administracyjna.
			14. (16.) Proponowane zapis: „dopuszcza się realizację dróg ogólnodostępnych wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu o następujących parametrach:”.	tekst planu	§ 11 ust.1 pkt 3		Uwaga nieuwzględniona			Zapis dotyczy dróg wewnętrznych, prywatnych. O ich dostępności decyduje właściciel terenu, nie projekt planu.
			15. (17.) Proponowany zapis: „Ustala się następujące zasady lokalizacji stanowisk postojowych:” Brak definicji i spójności nazewnictwa. W treści dokumentu wprowadzono zwrot "miejsca do parkowania" oraz "miejsca postojowe", natomiast w przepisach odrębnych, np. Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie znajdują się wytyczne dla "stanowisk postojowych”.	tekst planu	§ 11 ust.3	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Uwaga uwzględniona w części dotyczącej zmiany zwrotu „miejsca postojowe” na „miejsca do parkowania” Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej proponowanego zapisu. Przy sporządzaniu projektu planu miejscowego obowiązuje nazewnictwo ustalone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm.).
			16. (20.) Sugeruje się usunięcie zwrotu: „o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji”. Aktualny zapis ogranicza możliwość realizacji dużych obiektów nisko lub zeroemisyjnych.	tekst planu	§ 12 pkt 10 lit. b	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej terenów MN i MN/U, dla których pozostawia się ograniczenie do mocy mikroinstalacji. Uwaga uwzględniona w części dotyczącej terenów U, UZ, P/U i IT, dla których dopuszcza się urządzenia o mocy do 100 kW.

									W projekcie planu należy określić parametry projektowanych sieci urządzeń infrastruktury technicznej. Jak wskazano w uwadze nr 4, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów (uchwała Rady Gminy Klembów nr XXV.300.2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r. ze zm.) działki położone są poza terenami OZE, na których Studium dopuszcza lokalizację urządzeń o mocy ponad 100 kW – produkcji energii elektrycznej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.
		17. (21.) Sugeruje się usunięcie ograniczenia mocy pojedynczego wiatraka zamiast zakazywania wykorzystania energii wiatru. Aktualny zapis uniemożliwia realizację nawet małych elektrowni wiatrowych co stoi w sprzeczności z globalnymi trendami ekologicznymi	tekst planu	§ 12 pkt 10 lit. c		Uwaga nieuwzględniona			Obszar położony jest z sąsiedztwie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Rządzy”. W jego sąsiedztwie znajdują się cenne przyrodniczo siedliska. Turbiny wiatrowe mogą stanowić zagrożenie dla ptaków żyjących w obszarze, jest to szczególnie szkodliwe z uwagi na występowanie w sąsiedztwie obszaru wielu rzadkich i chronionych gatunków.
		18. (22.) Sugeruje się zmniejszenie wymaganego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 10 — 15%, Sugeruje się dodanie: „W przypadku realizacji urządzeń wytwarzających energię promieniowania słonecznego dopuszcza się maksymalną powierzchnię zabudowy 90% powierzchni działki”.	tekst planu	tereny P/U § 19 pkt 2 lit. c		Uwaga nieuwzględniona			Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów (uchwała Rady Gminy Klembów nr XXV.300.2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r. ze zm.) na terenach aktywności gospodarczej AG minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%. Jest to ustalenia ogólne dla wszystkich obszarów ag w obszarze gminy. W przypadku przedmiotowego projektu planu udział ten został zwiększony do 30% ze względu na sąsiedztwo terenów cennych przyrodniczo, Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Rządzy”.
		19. (23.) Właściciele sąsiadujących działek istniejących, o powierzchniach mniejszych niż przewidziane w planie a mających nieuregulowane zagadnienia geodezyjne są dyskryminowani na mocy proponowanego zapisu.	tekst planu	tereny P/U § 19 pkt 4 lit. c		Uwaga nieuwzględniona			Wskazany zapis nie jest zapisem dyskryminującym ułatwiającym wydzielenia działek, dla uzyskania minimalnej powierzchni działki budowlanej wymaganej przez ustalenia projektu planu.

2.	17.04.2023	Dane osobowe	1. (1.) Niewłaściwie użyto zwrotu „nowo wydzielanych działek budowlanych”, poprawna forma powinna mieć zapis „nowo wydzielonych działek gruntu”.	tekst planu	§ 2 ust.1 pkt 15		Uwaga nieuwzględniona			Wskazany zwrot jest wprost cytatem z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm.), która w Art. 15 ust.3 pkt 10, jako element planu miejscowego określany w zależności od potrzeb, wskazuje „minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych”.
			2. (2.) Zapis § 3 ust.1 pkt 2 w nieuzasadniony sposób ogranicza możliwość zagospodarowania działek budowlanych w obszarach pomiędzy granicą nieruchomości a wyznaczoną linią zabudowy. Sugeruje się ograniczenie oddziaływania nieprzekraczalnych linii zabudowy jedynie do budynków jako obiektów budowlanych posiadających powierzchnię zabudowy.	tekst planu	§ 3 ust.1 pkt 2		Uwaga nieuwzględniona			Definicja linii zabudowy nieprzekraczalnych odnosi się do obiektów budowlanych kubaturowych. Ograniczenie to służy zachowaniu ładu przestrzennego w obszarze. Ponadto dopuszczenia możliwości realizacji obiektów innych niż zabudowa pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren może spowodować niemożność poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nie mieszczą się w drodze. Wielkość wyznaczonych terenów powoduje że licznie zabudowy nie ograniczają możliwości zabudowy w istotny sposób.
			3. (3.) Zapis § 3 ust.1 pkt 4 poprzez użycie sformułowania należy przez to rozumieć działalność produkcyjną ogranicza możliwość zagospodarowania działek budowlanych w sposób inny niż § 3 ust.1 pkt 4 i § 3 ust.1 pkt 6 i wyklucza pewne obszary działalności czy zabudowy sugeruje się zastosowanie definicji produkcji należy przez to rozumieć działalność obejmującą przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wykluczająca przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.	tekst planu	§ 3 ust.1 pkt 4		Uwaga nieuwzględniona			Obszar położony jest z sąsiedztwie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Rządzy”. W jego sąsiedztwie znajdują się cenne przyrodniczo siedliska wielu gatunków roślin i zwierząt, w tym chronionych. Niedopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko służy ochronie zarówno przyrody, jak również sąsiadującej i z projektowanymi obszarami produkcji zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej chronionej, jak np. szpital.
			4. (4.) W analizowanym projekcie planu używane jest pojęcie „tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej” natomiast w przepisach odrębnych, np. Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć	tekst planu	§ 5 ust.1 pkt 5		Uwaga nieuwzględniona			Możliwe do określenia w projekcie planu miejscowym przeznaczenie terenu jest ściśle określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

			mogących znacząco oddziaływać na środowisko pojawia się dodatkowe pojęcie ogólne „tereny zabudowy przemysłowej”. Sugeruje się zmianę zapisu na: „tereny zabudowy przemysłowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów lub zabudowy usługowej”, w tym dopuszcza się systemy fotowoltaiczne wraz z infrastrukturą towarzyszącą m.in. lokalizację urządzeń służących do magazynowania, przetwarzania, transformowania, przesyłu energii i innych urządzeń z tym związanych - oznaczone na rysunku planu symbolem P/U.							Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów (uchwała Rady Gminy Klembów nr XXV.300.2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r. ze zm.) działki położone są poza terenami OZE – produkcji energii elektrycznej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii. Natomiast zasady lokalizacji infrastruktury technicznej nie są przeznaczeniem terenu i określone są w § 12 projektu planu.
			5. (6.) W nawiązaniu do uwagi nr 5 i uwagi nr 2 sugeruje się usunięcie z rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż rowów.	rysunek planu				Uwaga nieuwzględniona		W projekcie planu wyznaczony został wydzielony teren rowu. z przeznaczeniem terenu i linie zabudowy na rysunku planu są odzwierciedleniem zapisu projektu planu dla tego terenu. Zgodnie z orzecznictwem tekst projektu planu i rysunek projektu planu muszą być spójne.
			6. (7.) Zasadność i formę zapisu wskazujemy pod rozprawę. Wprowadzenie teoretycznego ograniczenia kolorystyki. Zwracamy uwagę, że "kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów elewacyjnych, w szczególności kamienia" może oznaczać dowolny kolor dowolnej intensywności, a nie szarości i czernie (co przypuszczalnie było intencją twórcy planu).	tekst planu	§ 6 pkt 8 lit. a			Uwaga nieuwzględniona		Wskazany zapis jest standardowym zapisem w planach miejscowych oczywistym jest że mm odnosi się do kolorystyki naturalnej i dla materiałów budowlanych. I nie oznacza ograniczenia do szarości i czerni - kolorystyka naturalnych kamieni budowlanych jest znacznie bogatsza.
			7. (8.) Zbyt ogólne ograniczenie. W projekcie planu brak definicji kolorów jaskrawych. Brakuje zapisów o dopuszczeniu dowolnej kolorystyki, ale np. ograniczonej do określonej powierzchni (gabarytowo czy procentowo), pozwalającej na umieszczanie na elewacjach np. oznaczeń graficznych przedsiębiorstw.	tekst planu	§ 6 pkt 8 lit. b			Uwaga nieuwzględniona		Pojęcie koloru jaskrawego jest pojęciem powszechnie używanym i jako takie nie wymaga definiowania. Obszar położony jest w sąsiedztwie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Rządzy” i powinien współgrać z terenami przyrodniczymi, a przynajmniej nie stanowić z nimi dysonansu. Zasady umieszczania logotypów firm na elewacjach to zasady dotyczące umieszczania na elewacjach reklam i szyldów, jako takie nie mogły być zawarte w projekcie planu z uwagi na datę uchwały o przystąpieniu do

									sporządzania planu. Zasady dotyczące lokalizowania nośników reklamowych umieszczane są w uchwale krajobrazowej podjętej przez gminę.
		8. (9.) Sugeruje się usunięcie ograniczeń w zarządzaniu wodami i pozostawienie możliwości realizacji swoich zadań właściwym służbom (PGWWP). Przejmowanie kompetencji innych podmiotów, może doprowadzić do sytuacji w której pierwotne założenia planu okażą się niewłaściwe (jak wskazano w uwadze nr 6).	tekst planu	§ 7 pkt 3 lit. a i b		Uwaga nieuwzględniona			Zakres ustaleń zgodny jest z zakresem możliwym do zawarcia w projekcie planu miejscowego. Projekt planu posiada wymagane przepisami uzgodnienia, w tym Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie.
		9. (10.) § 12 pkt 12 projektu planu odnosi się do gromadzenia, a nie składowania.	tekst planu	§ 7 pkt 7 lit. c		Uwaga nieuwzględniona			Zastosowane pojęcia są synonimami.
		10. (12.) Niejednoznaczny zapis. Proponowana wersja: 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo tworzonych działek gruntu.	tekst planu	§ 9 pkt 2		Uwaga nieuwzględniona			Wskazany zapis jest ustaleniem dotyczącym procedury scalania i podziału nieruchomości. Jest to zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm.) obowiązkowy element projektu planu miejscowego. Wydzielania nowo tworzonych działek dotyczy zupełnie inna procedura administracyjna.
		11. (13.) Zapisy § 9 pkt 3 nie pojawiają się w projekcie planu.	tekst planu	§ 9 pkt 3		Uwaga nieuwzględniona			Wskazany zapis jest ustaleniem dotyczącym procedury scalania i podziału nieruchomości. Jest to zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm.) obowiązkowy element projektu planu miejscowego.
		12. (14.) Brak jednoznacznej definicji frontu działki.	tekst planu	§ 9 pkt 4		Uwaga nieuwzględniona			Wskazane pojęcie określone jest pośrednio w Art.61 ust 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm.), tzn. „przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę”.
		13. (15.) Zapis blokuje możliwość poprawnego wydzielania działek gruntu.	tekst planu	§ 9 pkt 5		Uwaga nieuwzględniona			Wskazany zapis jest ustaleniem dotyczącym procedury scalania i podziału nieruchomości.

			Proponowany zapis: „kął położenia poprzecznych granic nowo tworzonych działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°”.							Wydzielania nowo tworzonych działek dotyczy zupełnie inna procedura administracyjna.
			14. (16.) Proponowane zapis: „dopuszcza się realizację dróg ogólnodostępnych wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu o następujących parametrach:”.	tekst planu	§ 11 ust.1 pkt 3		Uwaga nieuwzględniona			Zapis dotyczy dróg wewnętrznych, prywatnych. O ich dostępności decyduje właściciel terenu, nie projekt planu.
			15. (17.) Proponowany zapis: „Ustala się następujące zasady lokalizacji stanowisk postojowych.” Brak definicji i spójności nazewnictwa. W treści dokumentu wprowadzono zwrot "miejsca do parkowania" oraz "miejsca postojowe", natomiast w przepisach odrębnych, np. Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie znajdują się wytyczne dla "stanowisk postojowych”.	tekst planu	§ 11 ust.3	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Uwaga uwzględniona w części dotyczącej zmiany zwrotu „miejsca postojowe” na „miejsca do parkowania” Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej proponowanego zapisu. Przy sporządzaniu projektu planu miejscowego obowiązuje nazewnictwo ustalone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm.).
			16. (20.) Sugeruje się usunięcie zwrotu: „o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji”. Aktualny zapis ogranicza możliwość realizacji dużych obiektów nisko lub zeroemisyjnych.	tekst planu	§ 12 pkt 10 lit. b	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej terenów MN i MN/U, dla których pozostawia się ograniczenie do mocy mikroinstalacji. Uwaga uwzględniona w części dotyczącej terenów U, UZ, P/U i IT, dla których dopuszcza się urządzenia o mocy do 100 kW. W projekcie planu należy określić parametry projektowanych sieci urządzeń infrastruktury technicznej. Jak wskazano w uwadze nr 4, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów (uchwała Rady Gminy Klembów nr XXV.300.2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r. ze zm.) działki położone są poza terenami OZE, na których Studium dopuszcza lokalizację urządzeń o mocy ponad 100 kW – produkcji energii elektrycznej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.
			17. (21.) Sugeruje się usunięcie ograniczenia mocy pojedynczego wiatraka zamiast zakazywania wykorzystania energii wiatru. Aktualny zapis uniemożliwia realizację nawet małych elektrowni	tekst planu	§ 12 pkt 10 lit. c		Uwaga nieuwzględniona			Obszar położony jest z sąsiedztwie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Rządzy”. W jego sąsiedztwie znajdują się cenne przyrodniczo siedliska.

			wiatrowych co stoi w sprzeczności z globalnymi trendami ekologicznymi							Turbiny wiatrowe mogą stanowić zagrożenie dla ptaków żyjących w obszarze, jest to szczególnie szkodliwe z uwagi na występowanie w sąsiedztwie obszaru wielu rzadkich i chronionych gatunków.
			18. (22.) Sugeruje się zmniejszenie wymaganego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 10 — 15%, Sugeruje się dodanie: „W przypadku realizacji urządzeń wytwarzających energię promieniowania słonecznego dopuszcza się maksymalną powierzchnię zabudowy 90% powierzchni działki”.	tekst planu	tereny P/U § 19 pkt 2 lit. c		Uwaga nieuwzględniona			Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów (uchwała Rady Gminy Klembów nr XXV.300.2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r. ze zm.) na terenach aktywności gospodarczej AG minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%. Jest to ustalenia ogólne dla wszystkich obszarów ag w obszarze gminy. W przypadku przedmiotowego projektu planu udział ten został zwiększony do 30% ze względu na sąsiedztwo terenów cennych przyrodniczo, Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Rządzy”.
			19. (23.) Właściciele sąsiadujących działek istniejących, o powierzchniach mniejszych niż przewidziane w planie a mających nieuregulowane zagadnienia geodezyjne są dyskryminowani na mocy proponowanego zapisu.	tekst planu	tereny P/U § 19 pkt 4 lit. c		Uwaga nieuwzględniona			Wskazany zapis nie jest zapisem dyskryminującym ułatwiającym wydzielania działek, dla uzyskania minimalnej powierzchni działki budowlanej wymaganej przez ustalenia projektu planu.
3.	20.04.2023	Dane osobowe	1. (1.) Niewłaściwie użyto zwrotu „nowo wydzielanych działek budowlanych”, poprawna forma powinna mieć zapis „nowo wydzielonych działek gruntu”.	tekst planu	§ 2 ust.1 pkt 15		Uwaga nieuwzględniona			Wskazany zwrot jest wprost cytatem z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm.), która w Art. 15 ust.3 pkt 10, jako element planu miejscowego określany w zależności od potrzeb, wskazuje „minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych”.
			2. (2.) Zapis § 3 ust.1 pkt 2 w nieuzasadniony sposób ogranicza możliwość zagospodarowania działek budowlanych w obszarach pomiędzy granicą nieruchomości a wyznaczoną linią zabudowy. Sugeruje się ograniczenie oddziaływania nieprzekraczalnych linii zabudowy jedynie do budynków jako obiektów budowlanych posiadających powierzchnię zabudowy.	tekst planu	§ 3 ust.1 pkt 2		Uwaga nieuwzględniona			Definicja linii zabudowy nieprzekraczalnych odnosi się do obiektów budowlanych kubaturowych. Ograniczenie to służy zachowaniu ładu przestrzennego w obszarze. Ponadto dopuszczenia możliwości realizacji obiektów innych niż zabudowa pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren może spowodować niemożność

									poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nie mieszczą się w drodze. Wielkość wyznaczonych terenów powoduje że licznie zabudowy nie ograniczają możliwości zabudowy w istotny sposób.
		3. (3.) Zapis § 3 ust.1 pkt 4 poprzez użycie sformułowania należy przez to rozumieć działalność produkcyjną ogranicza możliwość zagospodarowania działek budowlanych w sposób inny niż § 3 ust.1 pkt 4 i § 3 ust.1 pkt 6 i wyklucza pewne obszary działalności czy zabudowy sugeruje się zastosowanie definicji produkcji należy przez to rozumieć działalność obejmującą przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wykluczająca przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.	tekst planu	§ 3 ust.1 pkt 4		Uwaga nieuwzględniona			Obszar położony jest z sąsiedztwie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Rządzy”. W jego sąsiedztwie znajdują się cenne przyrodniczo siedliska wielu gatunków roślin i zwierząt, w tym chronionych. Niedopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko służy ochronie zarówno przyrody, jak również sąsiadującej i z projektowanymi obszarami produkcji zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej chronionej, jak np. szpital.
		4. (4.) W analizowanym projekcie planu używane jest pojęcie „tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej” natomiast w przepisach odrębnych, np. Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko pojawia się dodatkowe pojęcie ogólne „tereny zabudowy przemysłowej”. Sugeruje się zmianę zapisu na: „tereny zabudowy przemysłowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów lub zabudowy usługowej”, w tym dopuszcza się systemy fotowoltaiczne wraz z infrastrukturą towarzyszącą m.in. lokalizację urządzeń służących do magazynowania, przetwarzania, transformowania, przesyłu energii i innych urządzeń z tym związanych - oznaczone na rysunku planu symbolem P/U.	tekst planu	§ 5 ust.1 pkt 5		Uwaga nieuwzględniona			Możliwe do określenia w projekcie planu miejscowym przeznaczenie terenu jest ściśle określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów (uchwała Rady Gminy Klembów nr XXV.300.2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r. ze zm.) działki położone są poza terenami OZE – produkcji energii elektrycznej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii. Natomiast zasady lokalizacji infrastruktury technicznej nie są przeznaczeniem terenu i określone są w § 12 projektu planu.
		5. (6.) W nawiązaniu do uwagi nr 5 i uwagi nr 2 sugeruje się usunięcie z rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż rowów.	rysunek planu			Uwaga nieuwzględniona			W projekcie planu wyznaczony został wydzielony teren rowu. z przeznaczeniem terenu i linie zabudowy na rysunku planu są

									odzwierciedleniem zapisu projektu planu dla tego terenu. Zgodnie z orzecznictwem tekst projektu planu i rysunek projektu planu muszą być spójne.
			6. (7.) Zasadność i formę zapisu wskazujemy pod rozważenie. Wprowadzenie teoretycznego ograniczenia kolorystyki. Zwracamy uwagę, że "kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów elewacyjnych, w szczególności kamienia" może oznaczać dowolny kolor dowolnej intensywności, a nie szarości i czerni (co przypuszczalnie było intencją twórcy planu).	tekst planu	§ 6 pkt 8 lit. a		Uwaga nieuwzględniona		Wskazany zapis jest standardowym zapisem w planach miejscowych oczywistym jest że mm odnosi się do kolorystyki naturalnej i dla materiałów budowlanych. I nie oznacza ograniczenia do szarości i czerni - kolorystyka naturalnych kamieni budowlanych jest znacznie bogatsza.
			7. (8.) Zbyt ogólne ograniczenie. W projekcie planu brak definicji kolorów jaskrawych. Brakuje zapisów o dopuszczeniu dowolnej kolorystyki, ale np. ograniczonej do określonej powierzchni (gabarytowo czy procentowo), pozwalającej na umieszczanie na elewacjach np. oznaczeń graficznych przedsiębiorstw.	tekst planu	§ 6 pkt 8 lit. b		Uwaga nieuwzględniona		Pojęcie koloru jaskrawego jest pojęciem powszechnie używanym i jako takie nie wymaga definiowania. Obszar położony jest w sąsiedztwie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Rządzy” i powinien współgrać z terenami przyrodniczymi, a przynajmniej nie stanowić z nimi dysonansu. Zasady umieszczania logotypów firm na elewacjach to zasady dotyczące umieszczania na elewacjach reklam i szyldów, jako takie nie mogły być zawarte w projekcie planu z uwagi na datę uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu. Zasady dotyczące lokalizowania nośników reklamowych umieszczane są w uchwale krajobrazowej podjętej przez gminę.
			8. (9.) Sugeruje się usunięcie ograniczeń w zarządzaniu wodami i pozostawienie możliwości realizacji swoich zadań właściwym służbom (PGWWP). Przejmowanie kompetencji innych podmiotów, może doprowadzić do sytuacji w której pierwotne założenia planu okażą się niewłaściwe (jak wskazano w uwadze nr 6).	tekst planu	§ 7 pkt 3 lit. a i b		Uwaga nieuwzględniona		Zakres ustaleń zgodny jest z zakresem możliwym do zawarcia w projekcie planu miejscowego. Projekt planu posiada wymagane przepisami uzgodnienia, w tym Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie.
			9. (10.) § 12 pkt 12 projektu planu odnosi się do gromadzenia, a nie składowania.	tekst planu	§ 7 pkt 7 lit. c		Uwaga nieuwzględniona		Zastosowane pojęcia są synonimami.

			10. (12.) Niejednoznaczny zapis. Proponowana wersja: 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo tworzonych działek gruntu.	tekst planu	§ 9 pkt 2		Uwaga nieuwzględniona			Wskazany zapis jest ustaleniem dotyczącym procedury scalania i podziału nieruchomości. Jest to zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm.) obowiązkowy element projektu planu miejscowego. Wydzielania nowo tworzonych działek dotyczy zupełnie inna procedura administracyjna.
			11. (13.) Zapisy § 9 pkt 3 nie pojawiają się w projekcie planu.	tekst planu	§ 9 pkt 3		Uwaga nieuwzględniona			Wskazany zapis jest ustaleniem dotyczącym procedury scalania i podziału nieruchomości. Jest to zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm.) obowiązkowy element projektu planu miejscowego.
			12. (14.) Brak jednoznacznej definicji frontu działki.	tekst planu	§ 9 pkt 4		Uwaga nieuwzględniona			Wskazane pojęcie określone jest pośrednio w Art.61 ust 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm.), tzn. „przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę”.
			13. (15.) Zapis blokuje możliwość poprawnego wydzielania działek gruntu. Proponowany zapis: „kąt położenia poprzecznych granic nowo tworzonych działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°”.	tekst planu	§ 9 pkt 5		Uwaga nieuwzględniona			Wskazany zapis jest ustaleniem dotyczącym procedury scalania i podziału nieruchomości. Wydzielania nowo tworzonych działek dotyczy zupełnie inna procedura administracyjna.
			14. (16.) Proponowane zapis: „dopuszcza się realizację dróg ogólnodostępnych wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu o następujących parametrach:”.	tekst planu	§ 11 ust.1 pkt 3		Uwaga nieuwzględniona			Zapis dotyczy dróg wewnętrznych, prywatnych. O ich dostępności decyduje właściciel terenu, nie projekt planu.
			15. (17.) Proponowany zapis: „Ustala się następujące zasady lokalizacji stanowisk postojowych:” Brak definicji i spójności nazewnictwa. W treści dokumentu wprowadzono zwrot "miejsca do parkowania" oraz "miejsca postojowe", natomiast w przepisach odrębnych, np. Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie	tekst planu	§ 11 ust.3	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Uwaga uwzględniona w części dotyczącej zmiany zwrotu „miejsca postojowe” na „miejsca do parkowania” Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej proponowanego zapisu. Przy sporządzaniu projektu planu miejscowego obowiązuje nazewnictwo ustalone w ustawie z

			warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie znajdują się wytyczne dla "stanowisk postojowych".							dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm.).
			16. (20.) Sugeruje się usunięcie zwrotu: „o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji”. Aktualny zapis ogranicza możliwość realizacji dużych obiektów nisko lub zeroemisyjnych.	tekst planu	§ 12 pkt 10 lit. b	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej terenów MN i MN/U, dla których pozostawia się ograniczenie do mocy mikroinstalacji. Uwaga uwzględniona w części dotyczącej terenów U, UZ, P/U i IT, dla których dopuszcza się urządzenia o mocy do 100 kW. W projekcie planu należy określić parametry projektowanych sieci urządzeń infrastruktury technicznej. Jak wskazano w uwadze nr 4, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów (uchwała Rady Gminy Klembów nr XXV.300.2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r. ze zm.) działki położone są poza terenami OZE, na których Studium dopuszcza lokalizację urządzeń o mocy ponad 100 kW – produkcji energii elektrycznej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.
			17. (21.) Sugeruje się usunięcie ograniczenia mocy pojedynczego wiatraka zamiast zakazywania wykorzystania energii wiatru. Aktualny zapis uniemożliwia realizację nawet małych elektrowni wiatrowych co stoi w sprzeczności z globalnymi trendami ekologicznymi	tekst planu	§ 12 pkt 10 lit. c		Uwaga nieuwzględniona			Obszar położony jest z sąsiedztwie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Rządzy”. W jego sąsiedztwie znajdują się cenne przyrodniczo siedliska. Turbiny wiatrowe mogą stanowić zagrożenie dla ptaków żyjących w obszarze, jest to szczególnie szkodliwe z uwagi na występowanie w sąsiedztwie obszaru wielu rzadkich i chronionych gatunków.
			18. (22.) Sugeruje się zmniejszenie wymaganego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 10 — 15%, Sugeruje się dodanie: „W przypadku realizacji urządzeń wytwarzających energię promieniowania słonecznego dopuszcza się maksymalną powierzchnię zabudowy 90% powierzchni działki”.	tekst planu	tereny P/U § 19 pkt 2 lit. c		Uwaga nieuwzględniona			Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów (uchwała Rady Gminy Klembów nr XXV.300.2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r. ze zm.) na terenach aktywności gospodarczej AG minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%. Jest to ustalenia ogólne dla wszystkich obszarów ag w obszarze gminy. W przypadku przedmiotowego projektu planu udział ten został

										zwiększony do 30% ze względu na sąsiedztwo terenów cennych przyrodniczo, Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Rządzy”.
			19. (23.) Właściciele sąsiadujących działek istniejących, o powierzchniach mniejszych niż przewidziane w planie a mających nieuregulowane zagadnienia geodezyjne są dyskryminowani na mocy proponowanego zapisu.	tekst planu	tereny P/U § 19 pkt 4 lit. c		Uwaga nieuwzględniona			Wskazany zapis nie jest zapisem dyskryminującym ułatwiającym wydzielenia działek, dla uzyskania minimalnej powierzchni działki budowlanej wymaganej przez ustalenia projektu planu.

Załączniki:
zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

.....
(podpis Wójta Gminy, data)

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr2023 r.
Rady Gminy Klembów
z dnia2023 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 części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) 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 części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów:

1. realizacja fragmentów drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD, wraz z budową sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. realizacja terenu infrastruktury 1IT.

§ 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. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 ze 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 (Dz. U. z 2022 r. poz.1634 ze 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. (Dz.U. z 2023 poz. 537) 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. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1385 ze zm.).