

UCHWAŁA NR XLVIII.508.2023
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 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.

Przewodniczący
Rady Gminy

/-/ Michał Wąsik

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, 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.

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 "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 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 infrastrukturą 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.

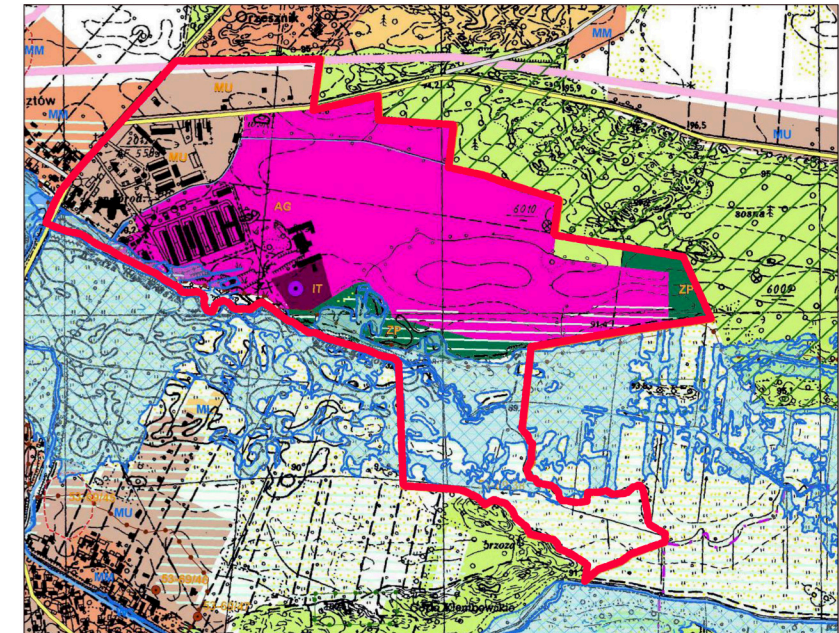
Nadrzędnym celem sporządzonego planu jest wprowadzenie ustaleń planu pozwalających na przeznaczenie obszaru na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na tereny aktywności gospodarczej (usługi oraz działalność produkcyjna, przetwórcza, magazyny, bazy, składy itp.) oraz na teren infrastruktury technicznej (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.



**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

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLVIII.508.2023 r.
Rady Gminy Klembów
z dnia 22 czerwca 2023 r.

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”
- PRZEKRITY 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

0 100 200 300 400 500 m

**Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XLVIII.508.2023 r.
Rady Gminy Klembów
z dnia 22 czerwca 2023 r.**

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 mogących znacząco oddziaływać na	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.

			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. Proponowany zapis:	tekst planu	§ 9 pkt 5		Uwaga nieuwzględniona			Wskazany zapis jest ustaleniem dotyczącym procedury scalania i podziału nieruchomości. Wydzielania nowo tworzonych

			„kąąt położenia poprzecznych granic nowo tworzonych działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°”.							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	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

			globalnymi trendami ekologicznymi							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 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	tekst planu	§ 9 pkt 2		Uwaga nieuwzględniona		Wskazany zapis jest ustaleniem dotyczącym procedury scalania i podziału nieruchomości. Jest to

			powierzchnię nowo tworzonych działek gruntu.							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 warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie znajdują się wytyczne	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.).

			dla "stanowisk postojowych".							
			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

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XLVIII.508.2023 r.
Rady Gminy Klembów
z dnia 22 czerwca 2023 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.).

<https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.5462/143407-MPZP/GOS.6721.3.2020/P1/20220608T000000>

PL.ZIPPZP.5462/143407-MPZP
GOŚ.6721.3.2020_P1
20220608T000000

2022-06-08T00:00:00

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów
MPZP GOŚ.6721.3.2020

2020-01-30

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie urzędowej kopii wektorowej mapy zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

[illegible]

[illegible]

10001195.58 7500000 10001195.58 7500000 10001195.58 7500000
10001195.58 7500000 10001195.58 7500000 10001195.58 7500000
10001195.58 7500000 10001195.58 7500000 10001195.58 7500000
10001195.58 7500000 10001195.58 7500000 10001195.58 7500000
10001195.58 7500000 10001195.58 7500000 10001195.58 7500000
10001195.58 7500000 10001195.58 7500000 10001195.58 7500000
10001195.58 7500000 10001195.58 7500000 10001195.58 7500000
10001195.58 7500000 10001195.58 7500000 10001195.58 7500000
10001195.58 7500000 10001195.58 7500000 10001195.58 7500000
10001195.58 7500000 10001195.58 7500000 10001195.58 7500000
10001195.58 7500000 10001195.58 7500000 10001195.58 7500000
10001195.58 7500000 10001195.58 7500000 10001195.58 7500000
10001195.58 7500000 10001195.58 7500000 10001195.58 7500000
10001195.58 7500000 10001195.58 7500000 10001195.58 7500000

<https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.5462/143407-MPZP/GOŚ.6721.3.2020/Przy1>

PL.ZIPPZP.5462/143407-MPZP
GOŚ.6721.3.2020_Przy1

Uchwała nr GOŚ.6721.3.2020 z 2020-01-30 - Uchwała Nr XII.152.2020 Rady Gminy Klembów z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego część miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów.

2020-01-30

utworzenie

2020-01-30
https://bip-archiwum.klembow.pl/index225f.html?id=838&a=100&n_id=3351

<https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.5462/143407-MPZP/GOŚ.6721.3.2020/D1>

PL.ZIPPZP.5462/143407-MPZP

GOŚ.6721.3.2020_D1

Uchwała nr GOŚ.6721.3.2020 z 2022-06-08 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów

2022-06-08

utworzenie

https://bip.klembow.pl/strona-3773-wylozenie_do_publicznego_wgladu.html