

UCHWAŁA Nr XXVIII/199/2012
RADY GMINY KLEMBÓW
z dnia 28 grudnia 2012 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów,
części wsi Stary Kraszew**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2001.142.1591 ze zm.), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 poz. 647 ze zm.), zgodnie z uchwałą Nr IX/61/2011 Rady Gminy Klembów z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Stary Kraszew a także zgodnie z uchwałą Nr XXVIII/198/2012 Rady Gminy Klembów z dnia 28 grudnia 2012 r. zmieniającą uchwałę Nr IX/61/2011 Rady Gminy Klembów z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Stary Kraszew oraz po stwierdzeniu że przedmiotowa uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów uchwalonego uchwałą Nr XLI/313/09 Rady Gminy Klembów z dnia 17 grudnia 2009 r., Rada Gminy Klembów uchwala co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1
Ustalenia wstępne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, części wsi Stary Kraszew.

2. Granice obszaru planu określone zostały na rysunkach planu, o których mowa w ust. 5 pkt. 1 i 2.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 14,94 ha.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów wskazanych w studium, jako: tereny wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej pod funkcję mieszkaniową i usługową oraz tereny komunikacji drogowej.

5. Załącznikami do planu, stanowiącymi integralną część planu, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1, - obszar I;
- 2) rysunek planu w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 2, - obszar II;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej; które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 3;
- 4) lista nieuwzględnionych uwag do planu, stanowiący załącznik nr 4.

§ 2.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) symbole terenów określające funkcje terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kolejny numer terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) odległości zwymiarowane na rysunku planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica gminy
- 2) symbole terenów określające funkcje terenów, położone poza obszarem planu, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym:
 - a) KDZ – droga klasy zbiorczej
 - b) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

3. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice stref, obszarów i terenów biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

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

- 1) klasie drogi – należy przez to rozumieć, określone w przepisach o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z jej cech funkcjonalnych;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi (ulicy), zgodnie z rysunkiem planu. Linia ta może być przekraczana takimi elementami architektury budynku, jak: balkon, wykusz, taras, gzyms, schody, pochylnie dla niepełnosprawnych, zadaszenia i inne detale architektoniczne, jednak nie więcej niż o 1 m;
- 4) nieuciążliwej działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć takie przedsięwzięcie, które nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego stwierdzono obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 5) obiektach obsługi technicznej – należy przez to rozumieć obiekty infrastruktury technicznej, obsługi transportu publicznego, utrzymania dróg i zieleni, urządzenia wodne i inne służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców;
- 6) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust. 1;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć wskazanie, jakie przeznaczenie i związany z nim sposób zagospodarowania są dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie wskazane dla terenu, oznaczone symbolem terenu, którego udział w zagospodarowaniu terenu inwestycji (działki budowlanej), w granicach tego terenu wynosi minimum 60% udziału powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej;
- 9) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 i 2 do niniejszej uchwały;
- 10) terenie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć teren o określonym w uchwale przeznaczeniu oraz określonym w uchwale sposobie zagospodarowania i zabudowy, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu.

11) uciążliwej działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć wyłącznie takie przedsięwzięcie, które jest zaliczane co najmniej do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego stwierdzono obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

2. Pojęcia użyte w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 4. Ustala się następujące zasady dotyczące konstrukcji planu:

- 1) ustalenia ogólne i szczegółowe należy czytać łącznie;
- 2) ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym planem lub są przypisane odpowiednim oznaczeniom graficznym na rysunku planu;
- 3) każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały unikalnym symbolem terenu literowo - cyfrowym. Symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu lub klasę drogi, następująca po nim liczba oznacza numer kolejnego terenu lub kolejny numer drogi;
- 4) ustalenia szczegółowe obowiązują dla każdego z terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z oznaczeniem symbolu terenu;
- 5) obowiązuje osobna numeracja dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i terenów dróg.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) obszary przestrzeni publicznych;
- 3) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 4) obszary wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 5) pomniki zagłady wraz z ich strefami ochronnymi;
- 6) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych;
- 7) obiekty wpisane do rejestru zabytków Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, gminnej ewidencji zabytków prowadzonej przez Wójta Gminy Klembów, stanowiska archeologiczne oraz także dobra kultury współczesnej;
- 8) tereny i obiekty objęte formami ochrony przyrody;
- 9) dobra kultury współczesnej.

2. Plan nie zawiera ustaleń dla wymienionych w ust. 1 obszarów, terenów, form i obiektów.

DZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 6. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone odpowiednio symbolami, dalej zwane terenami funkcjonalnymi zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) Z – tereny zieleni;
- 4) ZL – tereny lasów;
- 5) KDZ – teren dróg publicznych – droga powiatowa klasy zbiorczej;
- 6) KDD – teren dróg publicznych – droga gminna klasy dojazdowej.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, wskazane i zwymiarowane na rysunkach planu, które odnoszą się do głównych brył budynków.

2. Dopuszcza się korektę przebiegu – zmniejszenie odległości od drogi - nieprzekraczalnych linii zabudowy w miejscach kolidujących z istniejącą zabudową.

3. W wypadku dokonania zmian w podziale terenów oraz wytyczenia dróg wewnętrznych stosownie do § 18, ust. 4, ustala się, że nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na rysunku planu winny ulec odpowiednim korektom.

4. Ustala się, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 5 m., od granicy nowych wydzielonych dróg wewnętrznych.

5. Dopuszcza się zmniejszenie do 4 m nieprzekraczalnej linii zabudowy od nowych wydzielonych dróg wewnętrznych, gdy głębokość działki budowlanej, liczona od jej frontu będzie mniejsza niż 19 m.

§ 8. 1. Dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości mniejszej niż 3 m lecz nie mniej niż 1,5 m od działki sąsiedniej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. Ustala się następujące zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) Zakaz sytuowania urządzeń reklamowych trwale związanych z gruntem.
- 2) Dopuszcza się umieszczanie na ogrodzeniu tablic i banerów reklamowych o powierzchni nie więcej niż 10 m².

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania terenów przeznaczonych na cele publiczne

§ 10. Plan wyznacza tereny przeznaczone na cele publiczne:

- 1) teren dróg publicznych KDZ - droga powiatowa klasy zbiorczej;
- 2) teren dróg publicznych KDD - droga gminna klasy dojazdowej.

§ 11. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe, zielen można realizować na każdym terenie funkcjonalnym, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

§ 12. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

1. ogrodzenia od strony dróg należy sytuować w ich liniach rozgraniczających; dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działki w celu ominięcia drzew oraz dla sytuowania bram wjazdowych;
2. maksymalna wysokość ogrodzenia dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej, od strony dróg ulic i placów publicznych nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego

§ 13. 1. Ustala się zakaz wprowadzania uciążliwej działalności gospodarczej na całym obszarze objętym planem.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie obejmuje, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, służących poprawie stanu środowiska, obsłudze terenów funkcjonalnych oraz mieszkańców gminy Klembów, pod warunkiem zastosowania najkorzystniejszych rozwiązań, z punktu widzenia ochrony środowiska i ochrony przyrody.

3. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie obejmuje zabudowy mieszkaniowej,

§ 14. Ustala się zakaz: składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 15. Dopuszcza się wszelkie instalacje mające na celu ograniczenie promieniowania i hałasu.

§ 16. 1. Ustala się, że wszelkie uciążliwości wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu muszą zamykać się w granicach działki budowlanej lub na terenie inwestycji, do której podmiot posiada tytuł prawny.

2. Wymóg, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o której mowa w § 28.2.

§ 17. Zakazuje się zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza kierunku odpływu wód, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

§ 18. W rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że tereny MN/U, MN traktowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ 19. 1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenów funkcjonalnych odbywać się będzie poprzez drogi publiczne lub drogi wewnętrzne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Ustala się możliwość stosowania zjazdów z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych do poszczególnych działek budowlanych, przy czym techniczne warunki zjazdu określi zarządca drogi w decyzji, stosownie do przepisów odrębnych.

3. Przebiegi wyznaczonych w planie dróg wskazuje się na rysunkach planu miejscowego, ustala się szerokość dróg, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.

4. Ustala się możliwość wydzielania dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem poniższych zasad:

- 1) minimalna szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających 8 m,
- 2) drogi wewnętrzne realizowane jako sięgacze dojazdowe należy wyposażyć w plac manewrowy do zawracania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się realizowanie stanowisk postojowych na terenie działki budowlanej, według następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej minimum 2 miejsca parkingowe lub garażowe,
- 2) minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² pow. użytkowej biur i usług,

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 21. 1. Ustala się możliwość rozbiórki, budowy, przebudowy lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się:

- 1) korekty przebiegu tras istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 2) przebudowę lub zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) budowę sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i w pobliżu granic działek.

3. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele.

§ 22 Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) działki budowlane oraz budynki muszą być podłączone do gminnej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją budynku i sposobem zagospodarowania terenu;
- 2) wodociągowa sieć rozdzielcza powinna spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej;
- 3) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór wody ze studni.

§ 23. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych siecią kanalizacyjną;
- 2) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej budynki mieszkalne i usługowe należy podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej, z wyłączeniem sytuacji o których mowa w pkt. 3;
- 3) dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 24. 1. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów funkcjonalnych do gruntu, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, z zastrzeżeniem pkt. 2.
- 2) ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do rowów przydrożnych, które należy realizować obowiązkowo.

§ 25. 1. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej.

§ 26. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i rozbudowywanych systemów średniego napięcia 15 kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV;
- 2) możliwość realizowania stacji transformatorowych na wszystkich terenach funkcjonalnych stosownie do potrzeb;
- 3) linie energetyczne niskiego napięcia lokalizować w pasach drogowych i w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) przyłącza energetyczne niskiego napięcia realizować jako kablowe z zastosowaniem skrzynek złączowo-pomiarowych usytuowanych bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi.

§ 27. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się, obowiązek wyposażenia budynków w indywidualne źródła dostarczania ciepła.

§ 28. 1. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

- 3) zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą sieć oraz poprzez rozbudowę sieci i urządzeń telekomunikacji różnych operatorów;
- 4) w liniach rozgraniczających dróg stanowiących dostęp do działek budowlanych należy rezerwować pasy pod budowę linii telekomunikacyjnych;
- 5) sieć telekomunikacyjną należy realizować jako podziemną.

2. Ustala się możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, na całym obszarze objętym planem, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 29. W zakresie zasad gospodarki odpadami ustala się obowiązek zapewnienia prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych, gromadzonych na terenie własnej działki lub w miejscach wyznaczonych przez organy gminy, do czasu ich wywozu.

Rozdział 8

Ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu oraz zakazu zabudowy

§ 30. Na obszarze objętym niniejszym planem wprowadza się zakaz zabudowy na terenach ZL oraz Z.

Rozdział 9

Ustalenia wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej

§ 31. Ustala się zasady wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) obiekty budowlane należy projektować i budować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 10

Ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału oraz scalania działek ewidencyjnych

§ 32. Dopuszcza się scalenia i wtórny podział poszczególnych działek ewidencyjnych.

§ 33. Przy ustalaniu parametrów nowowydzielanych działek ewidencyjnych należy przyjąć:

- 1) minimalną wielkość działek – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów funkcjonalnych;
- 2) dopuszcza się 15° odchylenie od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego,
- 3) możliwość wydzielania nowej drogi wewnętrznej o szerokości minimum 8 m.

§ 34. Ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wynosi 20,0 m;

§ 35. Ustala się, że na cele budowy obiektów infrastruktury technicznej wielkość działek ewidencyjnych oraz minimalne ich fronty należy kształtować w zależności od potrzeb.

Rozdział 11

Ustalenia dotyczące sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 36. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem:

- 1) wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
- 2) zagospodarowania związanego z realizowaniem inwestycji budowlanej.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenów funkcjonalnych

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia MN/U – 1, MN/U – 2, MN/U – 3, MN/U – 4 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne;
- 3) zakaz realizowania uciążliwej działalności gospodarczej;
- 4) przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę istniejących obiektów budowlanych, zgodnie z parametrami określonymi w pkt. 5 lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- 5) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się realizację: budynków mieszkalnych wolnostojących, budynków usługowych wolnostojących lub będących częścią budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszcza się realizację: garaży, budynków gospodarczych jako obiektów wolnostojących lub będących częścią budynku przeznaczenia podstawowego,
 - c) zakaz podpiwniczania budynków;
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu w odległościach wskazanych na rysunkach planu;
 - e) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12 m;
 - f) wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej dla obszaru MN/U-1 do 8 m;
 - g) wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej, garażowej, gospodarczej do 6 m;
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – trzy,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej wolnostojącej, garażowej i gospodarczej – dwie;
 - j) geometria dachu – jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie pochylenia głównych połaci dachu od 20° do 45°;
 - k) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych - pastelowa, zakaz stosowania barw jaskrawych;
 - l) kolorystyka dachów - stonowana, zakaz stosowania barw jaskrawych;
 - m) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej – 800 m²;
 - n) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
 - o) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
 - p) minimalna powierzchnia czynna biologicznie – 60%,
 - q) maksymalna zabudowana powierzchnia działki, włącznie z nawierzchniami dojeżdż, dojazdów i tarasów – 40%
 - r) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8 m, w tym maksymalnie 20% w formie pełnej, betonowej;
 - s) od strony dróg zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 6) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z przewagą gatunków rodzimych.

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia MN – 1, MN-2, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – funkcja usługowa, nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, drogi wewnętrzne;
- 3) przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę istniejących obiektów budowlanych, zgodnie z parametrami określonymi w pkt. 4 lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- 4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się realizację: budynków mieszkalnych wolnostojących,
 - b) dopuszcza się realizację: garaży, budynków gospodarczych jako obiektów wolnostojących lub będących częścią budynku przeznaczenia podstawowego,
 - c) zakaz podpiwniczania budynków;
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu w odległościach wskazanych na rysunkach planu;
 - e) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12 m;
 - f) wysokość zabudowy garażowej, gospodarczej do 6 m;
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – trzy,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy garażowej i gospodarczej – dwie;
 - i) geometria dachu – jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie pochylenia głównych połaci dachu od 20° do 45°;
 - j) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych - pastelowa, zakaz stosowania barw jaskrawych;
 - k) kolorystyka dachów - stonowana, zakaz stosowania barw jaskrawych;
 - l) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej – 1500 m²;
 - m) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
 - n) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
 - o) minimalna powierzchnia czynna biologicznie – 75%,
 - p) maksymalna zabudowana powierzchnia działki, włącznie z nawierzchniami dojeżdż, dojazdów i tarasów – 25%
 - q) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8 m, w tym maksymalnie 25% w formie pełnej, betonowej;
 - r) od strony dróg zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 5) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z przewagą gatunków rodzimych.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia Z – 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni, do włączenia w zagospodarowanie terenów przyległych;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 3) zakaz zmiany rzędnych terenu, poprzez jego zasypywanie całkowite lub częściowe;

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia ZL – 2, ZL-3, ZL-4 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren lasów

- 2) prowadzenie gospodarki leśnej w oparciu o ustalenia aktualnych uproszczonych planów urządzania lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa,

§ 41. Dla terenu oznaczonego symbolami **KDZ-1** i **KDZ-2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren poszerzenia drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających dla terenu **KDZ-1** zgodnie z rysunkiem planu – maksymalnie 3 m.
- 4) szerokość terenu w liniach rozgraniczających dla terenu **KDZ-2** zgodnie z rysunkiem planu – maksymalnie 7 m.

§ 42. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem terenu **KDD-1**, **KDD-4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej;
- 3) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;
- 4) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, nie mniej niż 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 43. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem terenu **KDD-2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – fragment drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej;
- 3) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;
- 4) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, nie mniej niż 4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych

§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **MN/U-1** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej, klasy zbiorczej, położonej poza obszarem planu, oznaczonej informacyjnie na rysunku planu symbolem **KDZ** oraz z drogi gminnej, klasy dojazdowej **KDD-4**.

§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **MN/U-2**, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej, klasy dojazdowej **KDD-4**.

§ 46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **MN/U-3** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej, klasy zbiorczej, położonej poza obszarem planu, oznaczonej informacyjnie na rysunku planu symbolem **KDZ** lub wskazanej na rysunku planu symbolami **KDZ-1** lub **KDZ-2** albo z drogi gminnej, klasy dojazdowej **KDD-1** lub **KDD-2**.

§ 47. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **MN/U-4** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej, klasy zbiorczej, położonej poza obszarem planu, oznaczonej informacyjnie na rysunku planu symbolem **KDZ** albo z drogi gminnej, klasy dojazdowej **KDD-1**.

§ 48. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **MN-1** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej klasy dojazdowej **KDD-1**.

§ 49. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia MN-2 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej klasy dojazdowej KDD-2.

§ 50. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia ZL-1, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej, klasy zbiorczej, położonej poza obszarem planu, oznaczonej informacyjnie na rysunku planu symbolem KDZ albo z drogi gminnej, klasy dojazdowej KDD-2.

§ 51. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia ZL-2 ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogę położoną poza obszarem planu.

§ 52. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia ZL-3, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej, klasy zbiorczej, położonej poza obszarem planu, oznaczonej informacyjnie na rysunku planu symbolem KDZ albo z drogi gminnej, klasy dojazdowej KDD-3.

§ 53. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia ZL-4, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej, klasy zbiorczej, wskazanej na rysunku planu symbolem KDZ-2 albo z drogi gminnej, klasy dojazdowej KDD-1.

DZIAŁ IV PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 54. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały na obszarze, o którym mowa w § 1. ust.2 traci moc **Uchwała nr XXIV/180/2008** Rady Gminy Klembów z dnia **26 czerwca 2008 r.** w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stary Kraszew – z wyłączeniem obszaru wzdłuż rzeki Rządzy w gminie Klembów.

§ 55 Zgodnie z art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów funkcjonalnych objętych przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w wysokości:

- 1) MN/U – 10%;
- 2) MN – 10%;
- 3) Z – 1%;
- 4) ZL – 1%;
- 5) KDZ – 1%;
- 6) KDD – 1%

§ 56. Realizację uchwały powierza się Wójtowi Gminy Klembów.

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

**Przewodnicząca
Rady Gminy**
D. Marcinkowska
Dorota Marcinkowska