

UCHWAŁA NR

RADY GMINY KLEMBÓW

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Tuł w gminie Klembów – obszar „A” i „B”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze 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 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr XLIV.472.2022 Rady Gminy Klembów z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Tuł w gminie Klembów – obszar „A” i „B”, stwierdzając, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów uchwalonego uchwałą nr XXV.300.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 kwietnia 2017 r., zmienionego uchwałą nr XLII.448.2022 Rady Gminy Klembów z dnia 27 października 2022 r., Rada Gminy Klembów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia Ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Tuł w gminie Klembów – obszar „A” i „B”, zwany dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu są dwa obszary o łącznej powierzchni ok. 2 ha, zlokalizowane przy drodze wojewódzkiej nr 634 w miejscowości Tuł, których granice przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzonym na urzędowej kopii mapy zasadniczej.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 2. Ilećroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono. Linia ta nie dotyczy okapów, gzymsów, schodów i pochylni, wykuszy, balkonów i tarasów wystających przed lico budynku do 1,5 m;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe przypisane terenowi wyznaczonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litera określa przeznaczenie terenu;
- 5) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych, wyrażony jako procentowy udział tego terenu w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli;
- 5) wymiarowanie odległości w metrach.

§ 4. 1. W planie ustala 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;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak przestrzeni publicznych w granicach planu;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) US-UK – teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
- 3) U – teren usług.

2. Ustala się, że teren oznaczony symbolem US-UK stanowi teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizowanie zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych z zakresu uzbrojenia terenu w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenów dopuszczonych planem.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości oraz w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się usytuowanie budynków zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na rysunku planu;
- 2) ustala się maksymalną wysokość:

- a) konstrukcji wsporczych sieci elektroenergetycznych, słupów oraz masztów, za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej – 16 m,
- b) pozostałych budowli – 10 m,
- c) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 7. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 8. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokryć dachowych:

- 1) dla pokryć dachów zakaz stosowania innych barw niż odcienie brązowego, bordowego, czarnego i grafitu;
- 2) nakaz pkt. 1 nie dotyczy pokryć dachowych wynikających z zastosowania materiałów dachowych z łupków i gontów pod warunkiem zachowania naturalnej barwy tych materiałów;
- 3) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż odcienie szarego, bieli, beżu i grafitu;
- 4) zakaz, o którym mowa w pkt. 4 nie dotyczy:
 - a) naturalnej barwy okładzin z betonu, drewna, kamienia, cegły i szkła,
 - b) elementów elewacji prezentujących nazwę i logo podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na danej działce budowlanej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) zakaz składowania odpadów;

- 4) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Klembów;
- 5) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:
 - a) zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych,
 - b) przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do gruntu, rowów opadowych lub do wód, nakaz oczyszczenia tych ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 10. 1. Obszar planu w całości znajduje się w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 215 (Subniecka Warszawska);
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 2151 (Subniecka Warszawska – część centralna);

2. Sposób zagospodarowania terenów położonych na obszarach podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, określony został ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. Ustala się nakaz zachowania istniejących rowów i urządzeń melioracyjnych nieoznaczonych na rysunku planu z dopuszczeniem ich budowy, przebudowy, przykrycia i zmiany przebiegu pod warunkiem zachowania ciągłości systemu melioracji lub funkcji odwadniającej terenów przyległych.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działek powstałych w przypadku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) w terenie MNW-U – 900 m²,
 - b) w terenie oznaczonym symbolem U – 2000 m²,
 - c) w terenie oznaczonym symbolem US-UK – 2000 m²;
- 3) ustala się minimalny front działek powstałych w przypadku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) w terenie oznaczonym symbolem MNW-U – 16 m,
 - b) w terenach oznaczonym symbolem U i US-UK – 40 m,
- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 75 do 90 stopni;
- 5) powyższe ustalenia nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszary planu miejscowego sąsiadują bezpośrednio z drogą wojewódzką nr 634 oraz z drogą gminną (działka nr 75), które zapewniają połączenie z lokalnym oraz ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 2) w obszarze planu dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m, dla których ustala się:
 - a) nakaz realizacji placu do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5 m x 12,5 m w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi,
 - b) nakaz realizacji łuków widoczności o wymiarach minimalnych przyprostokątnych trójkąta 3 m x 3 m;
- 3) zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,

- b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – minimum 2 miejsca na jeden lokal,
 - dla zabudowy usługowej – minimum 8 miejsc na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, w tym minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, za wyjątkiem zabudowy usługowej w terenie MNW-U dla której ustala się minimum 2 miejsca;
 - dla zabudowy usługowej, sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki – minimum 10 miejsc, w tym minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji, przy czym dopuszcza się ich likwidację.

- 2.** Dopuszcza się likwidacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji.
- 3.** Dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w całym obszarze planu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.
- 4.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zasilanie w wodę z ujęć wody zlokalizowanych poza obszarem planu, za pośrednictwem istniejącego wodociągu;
 - 2) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci wodociągowej;
 - 3) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej niż 100 mm.
- 5.** W zakresie sieci kanalizacyjnej sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - 2) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych;
 - 3) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.
- 6.** W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę sieci o średnicy minimalnej 150 mm.
- 7.** W zakresie sieci elektroenergetycznych ustala się:
- 1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
 - 2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;
 - 3) dopuszczenie przebudowy istniejących sieci z napowietrznych na kablowe podziemne;
- 8.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) rozwój sieci gazowej poprzez budowę nowych przewodów o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
 - 2) możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych.
- 9.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10.** W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój sieci poprzez budowę sieci kablowych i bezprzewodowych oraz obiektów związanych z ich funkcjonowaniem.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem MNW-U:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone:

- a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług turystyki,
 - c) teren usług kultu religijnego,
 - d) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 10 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m przy czym wyłączenie jako jednokondygnacyjne,
 - c) dachy budynków – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 12°- 45°,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 55%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m², z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się wydzielanie nowych działek o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
- a) lokalizacji urządzeń i obiektów 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;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wojewódzkiej nr 634 przylegającej do obszaru planu od strony południowej;
- 7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 10%.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **US-UK:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się związane z tym przeznaczeniem dojścia, dojazdy, zielen naturalną i urządzoną, miejsca parkingowe i postojowe;

- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków do 12 m, przy czym nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne,
 - b) dachy budynków – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m², z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się wydzielanie nowych działek o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
 - d) lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
 - f) powiększenia sąsiadującej działki lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami pod warunkiem, że nieruchomości, z której działka będzie wydzielona po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 3;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej przylegającej do obszaru planu od strony wschodniej;
- 7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **U:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się związane z tym przeznaczeniem dojścia, dojazdy, zieleń naturalną i urządzoną, miejsca parkingowe i postojowe;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków do 10 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) dachy budynków – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

- d) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m², z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszcza się wydzielanie nowych działek o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 5 dla potrzeb:
 - a) lokalizacji urządzeń i obiektów 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;
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wojewódzkiej nr 634 przylegającej do obszaru planu od strony południowej;
- 8) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 10%.

Rozdział 11.

Ustalenia końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Klembów.

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

Przewodniczący Rady Gminy