

# Urząd Gminy w Klembowie

ul. Żymirskiego 38, 05-205 Klembów  
tel. (+48 29) 753-88-00, fax. (+48 29) 777-90-85, e-mail: [urząd@klembow.pl](mailto:urząd@klembow.pl), [www.klembow.pl](http://www.klembow.pl)

Klembów, 18 kwietnia 2024 r.

GOŚ.6727.1.249.2024

## Wypis i wrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)

informuję, że według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Klembów w gminie Klembów – obszar „A”, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Klembów Nr XLI.444.2022 z dnia 29 września 2022 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego 2022 poz. 11584 z dnia 10 listopada 2022 r.

Działka ew. nr **617/12** położona w miejscowości **Klembów**, obręb 0003, gmina Klembów, znajduje się:

- na terenie **zabudowy usług publicznych**, oznaczonym w planie symbolem **8UP**,
- częściowo na obszarze pasa technologicznego napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV.

W załączeniu kserokopia Uchwały Nr XLI.444.2022 wraz z wrysem.

Informację wydaje się na wniosek Urzędu Gminy w Klembowie do celów projektowych.

Z UP. WÓJTA  
*Agnieszka Sosnowska*  
SEKRETARZ GMINY

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111).

Sporządziła Justyna Blusiewicz, nr tel.(29) 753-88-02, [planowanie@klembow.pl](mailto:planowanie@klembow.pl)  
Referat Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Środowiska



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 10 listopada 2022 r.

Poz. 11584

Podpisany przez:  
Sławomir Ryszard Parys  
Data: 2022-11-10 13:17:41



### UCHWAŁA NR XLI.444.2022 RADY GMINY KLEMBÓW

z dnia 29 września 2022 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Klembów w gminie Klembów – obszar „A”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503), w związku z Uchwałami Rady Gminy Klembów Nr XII.149.2020 z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Klembów w gminie Klembów i Nr XXIII.265.2021 z dnia 1 lutego 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XII.149.2020 Rady Gminy Klembów z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Klembów 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., uchwała się, co następuje:

#### Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Klembów w gminie Klembów – obszar „A”, 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

URZĄD GMINY  
w Klembowie  
ul. Gen. Fr. Żymirskiego 36  
05-205 Klembów  
powiat Wołomin, woj. mazowiecki  
tel. (22) 743 22 00, fax (22) 743 22 01

Za zgodność  
z oryginałem  
2024-04-19

Z up. WÓJTA  
Agnieszka Sosnowska  
SEKRETARZ GMINY



- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 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;
- 16) granice terenów zamkniętych (tereny kolejowe).

2. W planie nie określa się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu: wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni;
- 2) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii o nie więcej niż 2 m przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia;
- 3) **obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** - należy przez to rozumieć obszary zdefiniowane w przepisach odrębnych z zakresu Prawa wodnego, to znaczy obszary:
  - a) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
  - b) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 4) **produkcji** - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną obejmującą przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wykluczająca przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem zapisów szczególnych dla terenów;
- 5) **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;
- 6) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach o innej funkcji;
- 7) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

8) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć działalność usługową stanowiącą realizację celów, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami;

9) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas nasadzeń z drzew i krzewów zimozielonych o szerokości min. 3 m.

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

1) granice i linie rozgraniczające:

a) granica obszaru objętego planem,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;

3) rowy odwadniające,

4) zieleń izolacyjna;

5) linie zabudowy nieprzekraczalne;

6) wymiarowanie odległości podane w metrach;

7) granice zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Rządzy”;

8) strefa ochrony konserwatorskiej:

a) stanowiska archeologicznego,

b) ścisłej ochrony konserwatorskiej,

c) ochrony zachowanych elementów zabytkowych,

d) ochrony krajobrazu,

e) ochrony ekspozycji zabytku.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są elementami informacyjnymi planu wynikającymi z wymogów przepisów odrębnych:

1) obiekt wpisany do rejestru zabytków (ujęty także w Gminnej Ewidencji Zabytków);

2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;

3) teren zamknięty kolejowy;

4) granica strefy ochronnej terenu zamkniętego kolejowego;

5) granica pasa technologicznego napowietrznej linii wysokiego napięcia 110kV;

6) granice strefy sanitarnej cmentarza 50 m / 150 m.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru.**

**§ 5. 1.** Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;

3) tereny zabudowy usług publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem UP;

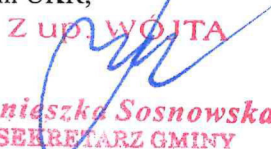
4) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem U;

5) teren zabudowy usług kultu religijnego – oznaczony na rysunku planu symbolem UKR;

**URZĄD GMINY**  
w Kiełbowie  
ul. Gen. Fr. Zymirskiego 38  
05-205 Kiełbów  
powiat Wołomin, woj. mazowieckie  
tel. 1201 752 88 00, fax 1201 777 00 85

**za zgodność  
oryginałem**

2024-04-18

**Z up. WOJTA**  
  
**Agnieszka Sosnowska**  
**SEKRETARZ GMINY**



- 6) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem P/U;
- 7) teren cmentarza – oznaczony na rysunku planu symbolem ZC;
- 8) teren infrastruktury technicznej - ujęcia wody – oznaczony na rysunku planu symbolem ITW;
- 9) teren infrastruktury technicznej - oczyszczalni ścieków – oznaczony na rysunku planu symbolem ITK;
- 10) tereny rolnicze – oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 11) tereny lasów – oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 12) teren wód powierzchniowych – oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 13) tereny parkingów – oznaczone na rysunku planu symbolem KS;
- 14) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 15) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 16) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Terenami inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są tereny dróg publicznych KDZ oraz wód powierzchniowych WS.

4. Terenami inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są tereny usług publicznych UP, tereny usług sportu i rekreacji US, teren ujęcia wody ITW, teren oczyszczalni ścieków ITK, tereny dróg publicznych KDL i KDD oraz parkingów KS.

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 lokalizację budynków, zgodnie z liniami zabudowy na rysunku planu, w odległości:
  - a) min. 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
  - b) min. 5 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
  - c) min. 5 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
  - d) min. 12 m od linii rozgraniczającej lasów,
  - e) min. 5 m od górnej krawędzi skarpy rowu, zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 3 pkt d, z wyłączeniem miejsc, gdzie linia zabudowy wyznaczona została zgodnie ze stanem istniejącym, po elewacji istniejącego budynku;
- 2) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej pomiędzy ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenu dopuszcza się tylko przebudowę i remont;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren od strony drogi publicznej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) wysokość masztów i anten, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na terenach MN, MNU do 30 m, na terenach pozostałych do 50 m;
- 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, MNU, UP i U o niskiej intensywności zabarwienia z preferencją dla odcieni ciepłych i dopuszczeniem barwy białej lub kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów elewacyjnych, w szczególności kamienia, cegły, drewna,
  - b) dla terenów P/U, ITW, ITK zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych,
  - c) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z blach, typu siding, itp.;
- 9) ustala się zasady kształtowania dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

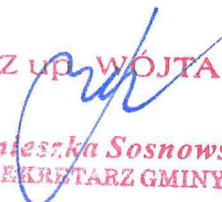
§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz zapewnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do wód gruntowych i do ziemi, z zastrzeżeniem § 13 pkt 6 lit. b;
- 3) ustala się następujące zasady ochrony rowów odwadniających oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym:
  - a) nakaz zachowania ciągłości przepływu wód w rowach odwadniających, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) dopuszczenie przebudowy i skanalizowania rowów odwadniających oraz zmiany ich lokalizacji w obrębie terenu,
  - c) dopuszczenie miejscowego przekrycia, w tym dla wykonania przejazdów nad rowem,
  - d) nakazuje się zachowanie odległości zabudowy minimum 5 m od górnej krawędzi skarpy rowu, z wyłączeniem 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 terenów usług publicznych UP, w przypadku lokalizacji obiektów oświaty, jak „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
- 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,
  - b) przestrzeganie ustaleń § 13 pkt 5-7,
  - c) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych, z wyłączeniem ustaleń § 13 pkt 12;
- 8) zakaz lokalizacji stacji paliw i gazu płynnego za wyjątkiem terenu 4P/U;
- 9) wskazuje się informacyjnie rejon lokalizacji pola retencji na rzece Cienkiej, dla którego ustala się zachowanie terenów otwartych w postaci trwałych użytków zielonych, w sposób umożliwiający realizację retencji wodnej;
- 10) wskazuje się granice zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Dolina Rządzy", w którym:
  - a) nakazuje się zachowanie wzdłuż rzeki Rządzy terenów otwartych w postaci trwałych użytków zielonych, lasów i zadrzewień w sposób umożliwiający realizację małej retencji wodnej;

URZĄD GMINY  
w Kiełbowie  
ul. Gen. Fr. Żymirskiego 38  
05-205 Kiełbów  
powiat Wołomin, woj. mazowiecki  
tel. 23 752 22 00, fax 23 752 22 01

Za zgodność  
z oryginałem

2024 -04- 1 8

Z up. WÓJTA  
  
Agnieszka Sosnowska  
SEKRETARZ GMINY



- b) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych, przy czym zakazy te nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego.

**§ 8.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wskazuje się obiekty wpisane do rejestru zabytków (ujęte także w Gminnej Ewidencji Zabytków):

a) kościół parafialny p.w. św. Klemensa (ul. Żymirskiego 39) wraz z najbliższym otoczeniem w promieniu 50 m, wpis A-411 z dnia 05.04.1962 r.,

b) cmentarz rzymsko-katolicki - najstarsza część (ul. Żymirskiego, dz. ew. nr 263) – wpis A-234 z dnia 30.01.1986 r.;

- 2) dla obiektów wskazanych w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne;

- 3) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oznaczonych numerami AZP 53-69/8, AZP 53-69/39, AZP 53-69/42, AZP 53-69/43 i AZP 53-69/44;

- 4) na terenach położonym w granicach stref, o których mowa w pkt 3, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków;

- 5) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zgodnie z rysunkiem planu:

- a) ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której ustala się:

- zachowanie i konserwację zabytkowej zabudowy i jej pozostałości,
- zachowanie wartościowych elementów naturalnych – rzeźba terenu, zieleń, układ wodny,
- zakaz wprowadzania nowej zabudowy,
- usunięcie obiektów dysharmonizujących,
- sposób prowadzenia prac inwestycyjnych mogących mieć wpływ na obiekty wpisane do rejestru zabytków regulują przepisy odrębne,

- b) ochrony zachowanych elementów zabytkowych, w której ustala się:

- zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymania istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych,
- zachowanie historycznie ukształtowanych podziałów parcelacyjnych,
- zachowanie dominant wysokościowych i przestrzennych,
- zachowanie, konserwację i rekonstrukcję zabytkowej zabudowy i jej pozostałości,
- zachowanie wartościowych elementów naturalnych – rzeźba terenu, układ wodny,
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- zakaz nadbudowy chronionych obiektów o skończonej formie architektonicznej,
- stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych w konstrukcji ścian i pokryć dachowych,
- zakaz stosowania dachów płaskich,
- zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
- zakaz budowy masztów telekomunikacyjnych i słupów elektroenergetycznych wysokiego napięcia,

- c) ochrony krajobrazu, w której ustala się:

- zachowanie wartościowych elementów naturalnych – rzeźba terenu, układ wodny, zieleń urządzonej,

URZĄD GMINY  
w Kłambowie  
ul. Gen. Fr. Żymirskiego 38  
05-205 Kłambów  
powiat Wołomin, woj. mazowiecki  
tel. 22 722 22 22, fax 22 722 22 22

Za zgodność  
z oryginałem

2024-04-18

Agnieszka Sosnowska  
SEKRETARZ GMINY

- utrzymanie istniejącego użytkowania,
  - nie wprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
  - zakaz lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych,
- d) ochrony ekspozycji zabytku, w której ustala się:
- utrzymanie istniejącej zieleni niskiej i drzewostanu,
  - utrzymanie istniejącego ukształtowania terenu,
  - zakaz realizacji zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
  - ograniczenie gabarytów zabudowy, w szczególności wysokości budynków;
- 6) w strefach ochrony konserwatorskiej ustala się:
- a) na nawierzchniach chodników, dróg rowerowych, zajazdów, parkingów stosowanie prostych form kostki i płyt chodnikowych z dopuszczeniem nawierzchni bitumicznych i kamiennych, w kolorystyce z zakresu odcieni szarości,
  - b) dla elementów wyposażenia ulic takich jak latarnie, ławki, kosze na śmieci stosowanie ujednoliconej formy oraz kolorystyki z zakresu ciemnej szarości i czerni;
- 7) nie wskazuje się obiektów dóbr kultury współczesnej ani miejsc pamięci narodowej podlegających ochronie, ze względu na brak ich występowania w granicach planu.

§ 9. 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.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działek:
  - a) dla terenów MN: 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów MNU: 800 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenów UP: 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) dla terenu UKR: 2500 m<sup>2</sup>,
  - e) dla terenów U: 1000 m<sup>2</sup>,
  - f) dla terenów P/U: 2000 m<sup>2</sup>,
  - g) dla terenu ZC: 44 000 m<sup>2</sup>,
  - h) dla terenu ITW: 1000 m<sup>2</sup>,
  - i) dla terenu ITK: 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działek:
  - a) dla terenów MN: 18 m,
  - b) dla terenów MNU: 18 m,
  - c) dla terenów UP: 25 m,

**URZĄD GMINY**  
w Kiełbowie  
ul. Gen. Fr. Żymirskiego 38  
05-205 Kiełbów  
powiat Wołomin, woj. mazowiecki  
tel. 201 752 22 00 fax 201 752 22 01, e

**Za zgodność  
z oryginałem**

2024-04-18

**Z up. WOJTA**  
  
**Agnieszka Sosnowska**  
**SEKRETARZ GMINY**



- d) dla terenu UKR: 20 m,
  - e) dla terenów U: 20 m,
  - f) dla terenów P/U: 20 m,
  - g) dla terenu ZC: 20 m,
  - h) dla terenu ITW: 20 m,
  - i) dla terenu ITK: 20 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

**§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:**

- 1) lokalizacja budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej oraz wykonywanie robót ziemnych w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego kolejowego (10 m od granicy terenu kolejowego) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 2) w pasie technologicznym napowietrznej linii energetycznej 110 kV (szerokości 38 m, po 19 m z każdej strony od osi linii), obowiązują warunki zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w strefie sanitarnej wokół istniejącego cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) w odległości 50 m od granicy cmentarza zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących żywność,
  - b) w odległości 150 m od granicy cmentarza zakazuje się lokalizowania ujęć wody,
- 4) dla obszarów zdrenowanych w przypadku zmiany przeznaczenia terenu na teren budowlany ustala się nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego;
- 5) w strefie ograniczeń zabudowy wynikającej z przepisów odrębnych - w odległości 12 m od granicy lasu, obowiązują warunki zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) planowane obiekty wysokościowe (maszty, anteny, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) należy sytuować w odległości od granic stref bezpieczeństwa rurociągów produktów naftowych (poza obszarem planu) nie mniejszej niż całkowita wysokość tych obiektów;
- 7) na rysunku planu wskazuje się informacyjnie obszary o niekorzystnych warunkach geologiczno-inżynierskich.

**§ 12. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

- 1) zachowuje się i wyznacza linie rozgraniczające dróg podstawowego układu, stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie, przyjmuje się hierarchię funkcjonalną dróg, wyznacza się linie rozgraniczające dróg oraz ustala szerokości dróg w ich liniach rozgraniczających na odcinkach położonych w obszarze planu;
- 2) drogi klasy zbiorczej KDZ stanowią ponadlokalne powiązanie obszaru;
- 3) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogi klasy lokalnej KDL oraz klasy dojazdowej KDD;
- 4) 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;

URZĄD GMINY  
w Kiełbowie  
ul. Gen. Fr. Zymirskiego 16  
05-205 Kiełbów  
powiat Wołomin, woj. mazowiecki

Za zgodność  
z oryginałem  
2024-04-18

Z UP. WÓJTA  
Agnieszka Sosnowska  
SEKRETARZ GMINY

- 2) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.

3. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc do parkowania:

- 1) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenie własnej działki budowlanej;
- 2) nakaz zapewnienia następujących wskaźników parkingowych, z zastrzeżeniem pkt 3-5:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla obiektów administracji i biur minimum 25 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - c) dla banków minimum 40 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - d) dla handlu i usług minimum 30 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - e) dla hurtowni minimum 10 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - f) dla obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych i innych zakładów pracy minimum 30 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
  - g) dla stacji obsługi samochodów minimum 4 miejsca postojowe / stanowisko naprawy (obsługi),
  - h) dla obiektów oświaty minimum 30 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
  - i) dla obiektów sportu i rekreacji minimum 25 miejsc postojowych / 100 użytkowników jednocześnie,
  - j) dla klubów, kin, domów kultury oraz gastronomii minimum 30 miejsc / 100 miejsc konsumpcyjnych, siedzących i jednocześnie nie mniej niż 10 miejsc / użytkowników jednocześnie,
  - k) dla publicznych przychodni zdrowia minimum 10 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - l) dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich minimum 2 miejsca postojowe / 1 gabinet,
  - m) dla hoteli, pensjonatów i agroturystyki minimum 35 miejsc postojowych / 100 łóżek i nie mniej niż 1 miejsce postojowe / 1 pokój,
  - n) dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 miejsca postojowe / stanowisko naprawcze,
  - o) dla kościołów minimum 10 miejsc postojowych / 100 użytkowników jednocześnie,
  - p) dla cmentarzy minimum 10 miejsc postojowych / 1 ha;
- 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.

**§ 13.** Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania z sieciami, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej dopuszcza się zmianę ich lokalizacji lub przebiegu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z zachowaniem wymaganych wzajemnych odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku braku możliwości spełnienia warunku jak pkt 3 dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pozostałych terenach, pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy;

**URZĄD GMINY**  
w Kiełbowie  
ul. Gen. Fr. Zymirskiego 38  
05-205 Kiełbów  
powiat Włocławek, woj. mazowiecki  
tel. 22 753 22 00, fax 22 753 22 01, e-mail: 22 753 22 01

**Za zgodność  
z oryginałem**

7074 - 04 - 1 A

**Z UP. WÓJTA**  
*Agnieszka Sosnowska*  
WÓJTA GMINY



## 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, z zastrzeżeniem ustaleń § 11 pkt 3,
- 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 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 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 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, w tym sytuowanych na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych do 100 kW,
- c) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych;

## 11) w zakresie łączności publicznej dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń na całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5;

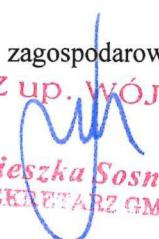
## 12) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- a) gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami przyjętym w gospodarce komunalnej gminy,
- b) gromadzenie i selekcję odpadów na terenach IITK i 5P/U.

§ 14. 1. Dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie ze stanem istniejącym, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem w planie.

**URZĄD GMINY**  
w Kiełbowie  
ul. Gen. Fr. Zymirskiego 38  
05-205 Kiełbów  
powiat Wołomin, woj. mazowieckie  
tel. (22) 752 99 00 fax (22) 752 99 18

**Za zgodność  
z oryginałem**  
2024-04-18

**Z up. WÓJTA**  
  
**Agnieszka Sosnowska**  
SEKRETARZ GMINY