

UCHWAŁA NR

RADY GMINY KLEMBÓW

z dnia

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

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 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr XLVI.493.2023 Rady Gminy Klembów z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dobczyn w gminie Klembów – obszar „A”, 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 Dobczyn w gminie Klembów – obszar „A”, zwany dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu jest obszar o łącznej powierzchni ok. 21,8 ha, zlokalizowany w miejscowości Dobczyn przy drodze powiatowej ul. Mazowiecka oraz przy drodze gminnej ul. Willowa, którego granice przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzonym na urzędowej wektorowej mapie 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 lub literowo-cyfrowe przypisane terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym oznaczeniu literowym.

§ 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 nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów 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 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 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 4) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 5) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się, że teren oznaczony symbolem:

- 1) KDD stanowi teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) KDZ stanowi teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) zachowuje się istniejącą zabudowę położoną pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, dopuszczając jej przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 4) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków lub ich części położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu;
- 5) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków lub części budynków położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu pod warunkiem, iż rozbudowa i nadbudowa nastąpi z zachowaniem wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) w przypadku przebudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu;
- 7) 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) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż odcienie szarego, bieli, beżu i grafitu;

- 3) zakaz, o którym mowa w pkt.2 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 w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 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 wód opadowych i roztopowych do gruntu, rowów opadowych lub do wód, nakaz oczyszczenia tych wód do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi;
- 6) w zagospodarowaniu terenów nakazuje się stosowanie norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych:
 - a) tereny MNW klasyfikuje się jako tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren MNW-U klasyfikuje się jako teren na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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);
- 3) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 222 (Dolina rzeki środkowej Wisły: Warszawa-Puławy).

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 ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. Wskazuje się strefę od terenu kolejowego, zlokalizowanego poza obszarem planu, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wynikającymi z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

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 terenach oznaczonych symbolem MNW – 800 m²,
 - b) w terenie oznaczonym symbolem MNW-U – 1000 m²;
- 3) ustala się minimalny front działek powstałych w przypadku scalenia i podziału nieruchomości w terenach oznaczonych symbolem MNW i MNW-U – 18 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) obszar planu miejscowego sąsiaduje bezpośrednio z drogą powiatową (ul. Mazowiecka) oraz drogą gminną (ul. Willowa), które zapewniają połączenie z lokalnym oraz ponadlokalnym układem komunikacyjnym gminy;
- 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 trójkątów 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 – minimum 2 miejsca na jeden lokal,
 - dla zabudowy usługowej – minimum 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, 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.

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 rozwiązań indywidualnych, pod warunkiem, że nie uniemożliwi to zagospodarowania nieruchomości sąsiednich zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

6. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- 2) rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę sieci o średnicy minimalnej 200 mm,
- 3) w przypadku braku możliwości wpięcia do sieci kanalizacji deszczowej lub braku odpowiedniej przepustowości sieci, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub na własny teren nieutwardzony.

7. W zakresie sieci elektroenergetycznych ustala się:

- 1) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;
- 2) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 3) dopuszczenie przebudowy istniejących sieci z napowietrznych na kablowe podziemne.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejących oraz projektowanych sieci gazowych,
 - 2) rozwój sieci gazowej poprzez budowę nowych przewodów o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
 - 3) możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych.
- 9.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła, w tym z zastosowaniem instalacji 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 terenów oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy budynków mieszkalnych do 12 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy budynków garażowych i gospodarczych do 6 m przy czym wyłącznie jako jednokondygnacyjne,
 - c) dachy budynków mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - d) dachy budynków garażowych i gospodarczych – płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 5 – 800 m²;

- 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 4;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:
 - a) 1MNW z drogi oznaczonej symbolem 1KDD, z drogi gminnej ul. Willowa, przylegającej do obszaru planu od strony zachodniej oraz z drogi powiatowej ul. Mazowiecka, przylegającej do obszaru planu od strony północno-wschodniej,
 - b) 2MNW z drogi oznaczonej symbolem 1KDD, 2KDD, 1KR, z drogi gminnej ul. Willowa, przylegającej do obszaru planu od strony zachodniej oraz z drogi powiatowej ul. Mazowiecka, przylegającej do obszaru planu od strony północno-wschodniej,
 - c) 3MNW z drogi oznaczonej symbolem 2KDD, 3KDD, 1KR oraz z drogi powiatowej ul. Mazowiecka, przylegającej do obszaru planu od strony północno-wschodniej,
 - d) 4MNW z drogi oznaczonej symbolem 3KDD, 1KR, 2KR oraz z drogi powiatowej ul. Mazowiecka, przylegającej do obszaru planu od strony północno-wschodniej,
 - e) 5MNW z drogi oznaczonej symbolem 2KR oraz z drogi powiatowej ul. Mazowiecka, przylegającej do obszaru planu od strony północno-wschodniej;
- 7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 10%.

§ 16. 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 sportu i rekreacji,
 - d) teren usług kultury i rozrywki,
 - e) teren usług kultu religijnego,
 - f) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych do 12 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy budynków garażowych i gospodarczych do 6 m przy czym wyłącznie jako jednokondygnacyjne,
 - c) dachy budynków mieszkalnych i usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - d) dachy budynków garażowych i gospodarczych – płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 5 – 1000 m²;
- 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 4;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną terenu MNW-U z drogi powiatowej ul. Mazowiecka, przylegającej do obszaru planu od strony północno-wschodniej;
- 7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 10%.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KDZ:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi zbiorczej;

- 2) teren drogi zbiorczej przeznaczony do realizacji skrzyżowania dwupoziomowego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających drogi od 20 m do 31,5 m;
- 4) służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 0%.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi 1KDD – od 7,9 m do 8 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - b) drogi 2KDD – od 6 m do 8,1 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - c) drogi 3KDD – 6 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 3) służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1KR, 2KR:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi 1KR – od 5,2 m do 8,2 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - b) drogi 2KR – od 4,5 m do 8 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 3) służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

Rozdział 11.

Ustalenia końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Klembów.

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

Przewodniczący Rady Gminy