

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA MIEJSCOWOŚCI STARY KRASZEW-OBSZAR WZDŁUŻ RZEKI RZĄDZY

Na zlecenie:



Wójta Gminy Klembów
Ul. Gen. Fr. Żymirskiego 38
05-205 Klembów

Opracował zespół pracowni „EKOART”

**UCHWAŁA Nr XXIV/179/08
RADY GMINY KLEMBÓW
z dnia 26 czerwca 2008r.**

**w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Stary Kraszew
- obszar wzdłuż rzeki Rządzy.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 15 i art. 20 ust. Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w celu wykonania uchwały Nr XL/225/2006 Rady Gminy Klembów z dnia 7 lutego 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stary Kraszew - obszar wzdłuż rzeki Rządzy.

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE.**

**Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stary Kraszew - obszar wzdłuż rzeki Rządzy jest zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów przyjętego Uchwałą IX/54/2003 z dnia 24 czerwca 2003 r.
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stary Kraszew - obszar wzdłuż rzeki Rządzy, zwany dalej planem.
3. Granice planu określone zostały na rysunku planu.

§ 1.

1. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały jest jej integralną częścią.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
4. Wykaz obiektów znajdujących się w rejestrze i ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków stanowi załącznik nr 4 do uchwały.
5. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicami planu.

§ 2.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
- 3) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych określone odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: WS, KDL,
- 4) naftociąg wraz ze strefą ograniczeń w sposobie użytkowania,
- 5) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 3.

W planie nie określa następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:

1. Wymagań wynikających z potrzeby kształtowania obszarów przestrzeni publicznych, ponieważ w obszarze planu nie występują obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych i nie zostały one wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Klembów.
2. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących terenów górniczych, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ nie występują takie tereny w granicach planu.

§ 4.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 3) klasie drogi - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych,
- 4) uciążliwości - należy przez to rozumieć działalność uznaną za uciążliwą lub ponadnormatywną wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych,
- 5) gromadzeniu odpadów – rozumie się przez to czasowe przetrzymywanie odpadów do czasu usunięcia ich przez odpowiednie jednostki,

- 6) składowaniu odpadów – rozumie się przez to lokalizację miejsc lub obiektów nie związanych z gromadzeniem odpadów a służących ich docelowemu przetrzymywaniu,
- 7) szkodliwym oddziaływaniu na środowisko – należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływania na środowisko w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

§ 5.

1. Każde ustalenie określone dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia jest obowiązujące dla wszystkich terenów oznaczonych tym samym symbolem przeznaczenia.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek należy określać według ustaleń szczegółowych, o których mowa w dziale III w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i z uwzględnieniem ustaleń ogólnych, o których mowa w dziale II.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu.

§ 6.

1. Tereny funkcjonalne w ramach jednego przeznaczenia wyznacza się liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu i oznacza się odpowiednio symbolami przeznaczenia literowymi i literowo-cyfrowymi w zależności od specyfiki zagospodarowania. Symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu, a numer jest wyróżnieniem cech danego terenu.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych:
 - 1) teren oznaczony symbolem przeznaczenia WS to teren wód powierzchniowych,
 - 2) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KDL to tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
3. Cechy szczególne terenów wyróżnionych w ramach tego samego przeznaczenia określone są w przepisach szczegółowych planu.

§ 7.

Wyznacza się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych tereny dróg publicznych oznaczone symbolami przeznaczenia KDL.

Rozdział 3

Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania przyrodnicze oraz wymagania ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi.

§ 8.

W celu ochrony urządzeń melioracji wodnych i powierzchniowych wód płynących ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) nakazuje się wydzielenie wzdłuż rowów melioracyjnych nie ogrodzonych pasów technicznych o szerokości minimum 3 m umożliwiającej dostęp do rowów w stopniu wystarczającym do ich eksploatacji,
- 2) bezwzględnie zakazuje się odprowadzania do rowów ścieków z kanalizacji sanitarnej i innych zanieczyszczeń poza ściekami deszczowymi w miejscach, gdzie rowy zostały przystosowane do celów komunalnych,
- 3) w projektach inwestycji wchodzących w kolizję z urządzeniami melioracji lub lokalizowanych w ich bezpośrednim sąsiedztwie należy przyjąć jako nadrzędny cel zachowanie drożności urządzeń melioracji,
- 4) zakazuje się ujmowania wody z urządzeń melioracji wodnych,
- 5) rowy melioracyjne przebiegające przez teren opracowania należy zachować, a zabudowania lokalizować w odległości minimum 3 m od ich górnych skarp. Opiniowania w Inspektoracie Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych, na etapie projektu zagospodarowania działki, wymagają projekty następujących inwestycji:
 - a) zabudowy,
 - b) zmiany trasy, przekrycia bądź likwidacji cieków melioracyjnych, oraz wznoszenia budowli komunikacyjnych,
 - c) prowadzenia inwestycji liniowych w terenie zmeliorowanym,
 - d) odprowadzenia ścieków deszczowych z dróg z utwardzoną nawierzchnią.

§ 9.

1. Teren planu znajduje się w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.
2. W celu ochrony tego obszaru ustala się następujące nakazy i zakazy:
 - 1) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód wglębnych,
 - 2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych,
 - 3) zakaz wykorzystywania ścieków, których samoistne unieszkodliwienie przez środowisko naturalne jest niemożliwe, użycia odkładających się w gruncie środków chemicznych ochrony roślin, oraz intensywnego nawożenia.

§ 10.

1. Wskazuje się naftociąg wraz ze strefą ograniczeń w sposobie użytkowania terenu o szerokości 100 m (po 50 m na stronę od osi nitki naftociągu).
2. Dla obszaru objętego strefą ograniczeń w sposobie użytkowania terenu ustala się:
 - a) trwałe wyłączenie terenu z użytkowania leśnego o szerokości 2 x 8,0 m (po 4,0 m na stronę od osi nitki gazociągu),
 - b) trwałe wyłączenie terenu z zalesienia, w tym urządzania sadów o szerokości podstawowej po 4,0 m na stronę od osi nitki naftociągu,
 - c) obowiązek uzgadniania z zarządcą naftociągu wszelkich inwestycji, prac budowlanych i prac zagospodarowania terenu, szczególnie w zbliżeniu lub w skrzyżowaniu z naftociągiem.
3. W obszarze objętym strefą ograniczeń w sposobie użytkowania terenu dopuszcza się modernizację i rozbudowę obiektów i urządzeń związanych z naftociągiem oraz prowadzenie prac eksploatacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.

1. Wskazuje się tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi
2. Na terenach, o których mowa w ust. nakazuje się dla wszelkich budowli zaplecza zbiornika rekreacyjnego przyjmowanie rozwiązań technicznych uwzględniających prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi.

§ 12.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:

- 1) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki, na której są wytwarzane;
- 2) w zagospodarowaniu terenów należy stosować normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawarte w przepisach odrębnych. Dla terenów objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi następujące dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

Przeznaczenie terenu	Dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoznacznym poziomem dźwięku A w dB					
	drogi		pozostałe obiekty lub grupy źródeł hał.		linie elektroenergetyczne	
	pora dnia przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom	pora nocy p.cz.odn. równy 8 godz.	pora dnia p.cz.odn. równy 8 najmniej korzyst. godz. dnia	pora nocy p.cz.odn. równy 1 najmn. korzyst. godz. nocy	pora dnia p.cz.odn. równy 16 godz.	pora nocy p.cz.odn. równy 8 godz.
teren oznaczony symbolem WS należy traktować wg przepisów związanych z hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi	60	50	50	40	50	45

Rozdział 4

Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej.

§ 13.

Podstawową sieć komunikacji drogowej tworzą drogi publiczne, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami przeznaczenia KDL.

Rozdział 5

Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 14.

Wszystkie obiekty i urządzenia obsługi technicznej, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłownicze, gazownicze, w tym obiekty lokalizowane na terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z opracowaniami dotyczącymi rozwoju gminnej infrastruktury technicznej sporządzanymi przez Wójta Gminy Klembów, jeżeli takie opracowania zostały sporządzone.

§ 15.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi,
- 2) linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu,

§ 16.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
- 2) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji

istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,

- 3) jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nN na wspólnych słupach,
- 4) preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu wewnętrznym; dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji w wykonaniu słupowym,
- 5) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
- 6) szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów.

Rozdział 6

Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

§ 17.

Działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie i pokrycie utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu mogą być „scalone i podzielone” w oparciu o przepisy związane z gospodarką nieruchomościami.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział 7

Przeznaczenie, zagospodarowanie terenu wód powierzchniowych
oznaczonych symbolem przeznaczenia WS

§ 18.

Teren oznaczony symbolem przeznaczenia WS przeznaczony jest na realizację i utrzymanie funkcji związanych ze zbiornikiem rekreacyjnym.

§ 19.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia WS wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej,
- 2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 3) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej, warsztatowej lub produkcyjnej za wyjątkiem obiektów związanych z funkcją terenu, oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne, za wyjątkiem gazu rozprzeczanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 20.

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia WS ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren powinien być dostępny poprzez wejścia od strony terenów publicznych,
- 2) dopuszcza się dostępność terenu funkcjonalnego dla celów transportu i komunikacji związanych z funkcjonowaniem terenu,
- 3) dopuszcza się na terenie funkcjonalnym budowę przystani, basenów kąpielowych, mostków oraz wyspy,
- 4) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu: regulacji, utrzymania skarp, obwałowań przeciwpowodziowych oraz wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową.

Rozdział 8

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych
oznaczonych symbolami przeznaczenia KDL.

§ 21.

1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KDL przeznaczają się na realizację dróg publicznych.

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDL zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego oraz infrastruktury technicznej, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

§ 22.

Na terenach dróg publicznych, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolem przeznaczenia KDL,

§ 23.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDL zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej nie wymagającej zainwestowania kubaturowego lub zagospodarowania w formie terenów zieleni towarzyszącej.

§ 24.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDL ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) wszystkie prace budowlane i działania inwestycyjne muszą uwzględniać dostępne możliwości poprawy bezpieczeństwa i sprawności ruchu,
- 2) zrzuty wód opadowych z nawierzchni utwardzonych dróg, jeśli wody te są odprowadzane do gruntu w jednym punkcie, muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach.

§ 25.

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KDL ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni musi być nie mniejsza niż 6,5 m,
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających musi wynosić 15,0 m ze zmianami tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) postuluje się wyposażenie drogi w chodniki.

DZIAŁ IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 9.

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 26.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 27.

1. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty (renty planistycznej) pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu - w następującej wysokości:

- 1) 0 % - dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia KDL.
- 2) 20 % - dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia WS.

2. Opłata, o której mowa w ust. 1 będzie pobierana w razie zbycia nieruchomości przed upływem pięciu lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu.

§ 28.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Klembów.

§ 29.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 30.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Klembów.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Krzysztof Skolorzynski