

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY KLEMBÓW**  
z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części miejscowości Lipka w gminie Klembów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz.1875 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 2017 r., poz.1073 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXVII.326.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Lipka 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., uchwala się, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Lipka w gminie Klembów, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice wskazano na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, 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.

**§ 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;
- 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;
- 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;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie

dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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) **modernizacji** - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego lub urządzenia;
- 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;
- 5) **terenie** - 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.

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) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 6) projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Rządzy”;
- 7) przeznaczenie terenów.

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

- 1) zasięg strefy sanitarnej wokół cmentarza (**cmentarz poza granicami obszaru planu**);
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

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

## **Rozdział II**

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

§ 5.1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;
- 2) tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcji, magazynów i składów – oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;
- 3) teren zieleni nieurządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolem Z;
- 4) teren dróg publicznych klasy głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDG;
- 5) 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 są tereny dróg publicznych KDG i KDD.

**§ 6.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zasady lokalizacji budynków, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
  - a) 12 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej KDG,
  - b) 5 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej KDD;
- 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, kominów, zbiorników na paliwa i silosów do 30 m;
- 6) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 7) ustala się kolorystykę elewacji:
  - a) dla terenów MN/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 U/P zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych;
- 8) 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 działce budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do wód gruntowych i do ziemi;
- 3) ustala się następujące zasady ochrony rowów odwadniających:
  - a) zachowanie ciągłości i drożności systemu rowów odwadniających jako otwartych, przy czym dopuszcza się miejscowe przekrycie,
  - b) dla rowów, z wyłączeniem rowów odwadniających drogi, nakazuje się zachowanie odległości linii ogrodzeń minimum 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowów oraz odległości linii zabudowy minimum 6 m od górnej krawędzi skarpy rowu.
- 4) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska: dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej MNU jako „terenów mieszkaniowo-usługowych”;
- 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) przestrzeganie ustaleń § 13 pkt 5-7,
  - b) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 8) zakaz lokalizacji stacji paliw i gazu płynnego, z wyłączeniem terenów U/P;
- 9) nakaz zachowania wzdłuż rzek Rządzy (poza obszarem planu) terenów otwartych w postaci trwałych użytków zielonych, lasów i zadrzewień w sposób umożliwiający realizację małej retencji wodnej;

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

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków - stanowiska archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 54-70/39 w formie strefy ochrony

- konserwatorskiej, na warunkach przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 2) nie wskazuje się innych niż wymienione w ust.1 obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, 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) wskazuje się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w których ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nie określa się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu: terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 3) ponieważ nie zostały ustanowione nie określa się krajobrazów priorytetowych.

**§ 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 MNU: 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów U/P : 2000 m<sup>2</sup>,
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działek:
  - a) dla terenów MNU: 18 m,
  - b) dla terenów U/P : 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, w tym zakaz zabudowy: w strefie ochronnej wokół istniejącego cmentarza (poza obszarem planu), zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w odległości 50 m od granicy cmentarza zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących żywność;
- 2) w odległości 150 m od granicy cmentarza zakazuje się lokalizowania ujęć wody.

**§ 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) droga klasy głównej 1KDG stanowi powiązanie ponadlokalne w stosunku do obszaru planu;
- 3) ustala się realizację skrzyżowań jako jednopoziomowych;
- 4) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogi 1KDD do 6KDD;
- 5) 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;
- 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) dopuszcza się miejsca do parkowania w drogach o szerokości powyżej 12 m w liniach rozgraniczających;
- 3) nakaz zapewnienia następujących wskaźników parkingowych, z zastrzeżeniem pkt.4-6:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal

mieszkalny,

- b) dla biur, usług i drobnej produkcji - minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na lokal,
  - c) dla hurtowni minimum 10 miejsc do parkowania / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - d) dla obiektów produkcyjnych, magazynowych, składowych i innych zakładów pracy minimum 30 miejsc do parkowania / 100 zatrudnionych,
  - e) dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 miejsca do parkowania / stanowisko naprawcze;
- 4) 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%;
  - 5) należy przewidzieć miejsca do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzone w kartę parkingową, w ilości zgodnej w przepisami odrębnymi;
  - 6) 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, modernizację, przebudowę 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;
- 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,
  - 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 czasowe stosowanie:
    - kanalizacji indywidualnych zakończonych szczelnymi zbiornikami ścieków,
    - oczyszczalni indywidualnych;
- 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 po jej wybudowaniu 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 po jej wybudowaniu 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 stałych, 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;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

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

**2.** Zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych.

**§ 15.** Ustala się uwzględnianie ustaleń szczegółowych łącznie z ustaleniami ogólnymi.

### **Rozdział III**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU** i **2MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dla terenu 1MNU dopuszcza się modernizację, bez zwiększania uciążliwości dla działek sąsiadujących, istniejącej zabudowy zagrodowej,
  - b) budynki realizowane jako wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
  - c) budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej i nie więcej niż 200 m<sup>2</sup>,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5: 12 m, przy czym:
    - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe),
    - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
    - dla obiektów małej architektury 3 m,
  - e) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach usługowych, gospodarczych i garażowych,
  - f) dla dachów spadzistych ustala się zastosowanie pokryć w tonacji czerwieni, brązu lub grafitu oraz utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 50%,
  - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,
  - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,4;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 4: 800 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 3 dla potrzeb:
  - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
  - c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomości, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 3.

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami **1U/P**, **2U/P**, **3U/P** i **4U/P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub obiekty produkcji, magazyny i składy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację jednego **lokalu mieszkalnego na obiekt** w formie lokalu wydzielonego w budynku funkcji podstawowej,
  - b) dopuszcza się lokalizację stacji paliw **i gazu płynnego**,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5: 20 m, przy czym:
    - dla budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych: dla terenów 1U/P, 2U/P, 3U/P - 20 m (4 kondygnacje nadziemne), dla terenu 4U/P - 15 m (3 kondygnacje nadziemne),
    - dla budynków gospodarczych i garażowych 8 m,
    - dla obiektów małej architektury 6 m,
  - d) dopuszcza się dachy płaskie oraz dowolność kształtowania dachów schowanych za ścianami atykowymi, ogniomurami,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
  - f) dla terenu 3U/P wzdłuż granicy z terenami MNU nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej w postaci pasa nasadzeń z drzew i krzewów zimozielonych o szerokości min. 3 m,
  - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,
  - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - dla terenów 1U/P, 2U/P, 3U/P – 3,0, dla terenu 4U/P - 2,0;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>; z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt.3 dla potrzeb:
  - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
  - c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 3.

§ 18. Dla terenu, oznaczonego symbolem **1Z**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
  - b) ustala się zagospodarowanie w postaci łąk i pastwisk,
  - c) zachowuje się istniejące zadrzewienia i zakrzewienia,
  - d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: droga publiczna klasy głównej, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej;
- 2) zasady realizacji:

		USTALENIA:		INFORMACJE:
Lp.	symbol terenu	klasa	szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu	inne
1.	<b>1KDG</b>	główna	25 m	droga wojewódzka nr 634

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD** i **6KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: drogi publiczne klasy dojazdowej, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej;
- 2) zasady realizacji:

		USTALENIA:		INFORMACJE:
Lp.	symbol terenu	klasa	szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu	inne
1.	<b>1KDD</b>	dojazdowa	12 m	
2.	<b>2KDD</b>	dojazdowa	12 m z rozszerzeniem na plac do zawracania	
3.	<b>3KDD</b>	dojazdowa	12 m	
4.	<b>4KDD</b>	dojazdowa	10 m	
5.	<b>5KDD a/b</b>	dojazdowa	10 m / 10 m z rozszerzeniem na plac do zawracania	
6.	<b>6KDD</b>	dojazdowa	10 m	

#### **Rozdział IV**

##### **Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości**

§ 21. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

#### **Rozdział V**

##### **Postanowienia końcowe**

§ 22. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrówek i Lipka w gminie Klembów przyjętego uchwałą Nr XXIV/182/08 Rady Gminy Klembów z dnia 3 lipca 2008 r.;
- 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrówek i Lipka w gminie Klembów przyjętego uchwałą Nr XLI.324.2013 Rady Gminy Klembów z dnia 16 grudnia 2013 r.;
- 3) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrówek i Lipka w gminie Klembów przyjętego uchwałą Nr XIII.118.2015 Rady Gminy Klembów z dnia 26 listopada 2015 r.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Klembów.

§ 24. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy Klembów