

UCHWAŁA NR RADY GMINY KLWÓW

z dnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Klwów

Na podstawie art.3 ust 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 2016 r. Poz.778 z późn.zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn.zm.), w związku z wykonaniem Uchwały Nr XLII/222/2014 Rady Gminy Klwów z dnia 12 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Klwów, Rada Gmin Klwów stwierdza, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klwów” i uchwała co następuje:

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1. 1.Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Klwów, zwany dalej planem.

2. Uchwała dotyczy przeznaczania terenów działek o nr ew. 269, 271, 273 położonych w miejscowości Klwów, określonych granicami w Uchwale Nr XLII/222/2014 Rady Gminy Klwów z dnia 12 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Klwów.

§ 2. 1.Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały oraz w części graficznej planu.

2.Integralną częścią uchwały są załączniki:

- 1) **Załącznik nr 1** - Rysunek planu w skali 1: 1 000, zawierający ustalenia planu miejscowego;
- 2) **Załącznik nr 2** - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Klwów o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) **Załącznik nr 3** - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Klwów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania;

3.Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń w części graficznej planu i obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

§ 3. 1.Plan ustala:

- 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 oraz dóbr kultury,
- 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) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Plan nie ustala, ze względu na niewystępowanie poniższych zagadnień w obszarze planu:

- 1) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) granic i sposobu 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,
- 3) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Podstawowym celem sporządzanego planu jest stworzenie podstaw formalno-prawnych dla realizacji funkcji produkcyjno - usługowej oraz funkcji rolnej z zachowaniem zintegrowanej ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz walorów krajobrazowych oraz integracja przestrzenna i funkcjonalna obszaru z terenami sąsiednimi.

§ 5. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 poz. 778 z późn. zm);
- 2) **studium** - należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Klwów, ustanowione Uchwałą Nr VI/25/2015 Rady Gminy Klwów z dnia 14 kwietnia 2015 r.,
- 3) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Klwów,
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 5) **usługach** - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności usługowej oraz handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 2 000 m²,

- 6) **produkcji** - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności polegająca łączeniem określonych czynników produkcyjnych w celu osiągnięcia efektu w postaci wytworzonych produktów lub usług,
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu lub obiektu, która dominuje tzn. zajmuje co najmniej 51% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce w sposób określony w ustaleniach planu,
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony na terenie wyznaczonym planem jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu,
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy i ganki jednak nie więcej niż o 1,5 m,
- 10) **wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** –należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach najmniejszą dopuszczalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej do powierzchni tej działki, realizowaną jako nawierzchnia ziemna urządzona na gruncie rodzimym w sposób umożliwiający naturalną vegetację roślin, oraz jako woda powierzchniowa,
- 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonej niniejszą uchwałą,
- 12) **ogrodzeniu pełnym**–należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych z kierunku prostopadłego do elewacji ogrodzenia wynosi mniej niż 65% na każdy metr bieżący ogrodzenia,
- 13) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć urządzone, skomponowane pod względem estetycznym i utrzymywane zespoły drzew, krzewów oraz zieleni niskiej wraz z niezbędną infrastrukturą,
- 14) **niewyznaczonych dojściach i dojazdach** - należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu projektowane dojścia piesze i dojazdy wewnętrzne, zapewniające obsługę komunikacyjną terenów inwestycji,
- 15) **wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych** - należy przez to rozumieć elementy reklamowe wolnostojące lub umieszczone na obiekcie budowlanym lub ogrodzeniu:
 - a) płaskie – o powierzchni ekspozycji większej niż 6,0 m²,
 - b) trójwymiarowe – o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza 1,5 m,
 - c) o wysokości najwyższej krawędzi elementu przekraczającej 2,5 m od poziomu przyległego terenu,

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi oznaczeniami:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) napowietrzna linia elektroenergetyczna wraz z pasem technologicznym;
- 5) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;

- 6) tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz warunkach zabudowy i zagospodarowania – wyznacza się przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem
 - a) **P/U – tereny zabudowy produkcyjno - usługowej;**
 - b) **R – tereny rolne;**

2. Oznaczenia niewymienione w ust.1 mają charakter informacyjny.

Rozdział II

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1. Budynki (także ogrodzenie, obiekty małej architektury, detal architektoniczny oraz zieleń) przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań.
2. Oświetlenie budynków, zagospodarowanie terenu, formę zieleni urządzonej, urządzenia reklamowe należy realizować w oparciu o spójny projekt architektoniczny.
3. Obiekty małej architektury należy kształtować jako spójne w formie, kolorze i materiale z zabudową realizowaną w obrębie terenu inwestycji.
4. Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej w formie kompozycji zieleni wysokiej z użyciem gatunków rodzimych zgodnych z siedliskiem.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Realizacja nowej zabudowy może odbywać się pod warunkiem jednoczesnej budowy infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę środowiska w zakresie obowiązujących przepisów odrębnych.
2. Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii.
3. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zakaz składowania odpadów na terenie, za wyjątkiem składowania tymczasowego do czasu wywozu.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1. Zakazuje się budowy ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m.
2. Zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów żelbetowych za wyjątkiem słupków ogrodzeniowych.
3. Wszystkie ogrodzenia wykonane wzdłuż tej samej ulicy i po tej samej jej stronie powinny posiadać jednakową wysokość.
4. Dopuszcza się wycinkę trwałą zieleni wysokiej na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.

5. Zakaz realizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych.
6. Dopuszcza się wyłącznie realizację :
 - 1) tablic reklamowych o powierzchni nie większych niż 6,0 m²;
 - 2) szyldów o powierzchni nie większej niż 2,0 m²;

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:

1. Obszar objęty granicami planu zlokalizowany jest poza obszarowymi formami ochrony zabytków.
2. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe i dobra kultury współczesnej.
3. Na terenach objętych planem nie występują stanowiska archeologiczne.

§ 11. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Określa się następujące wskaźniki:
 - 1) wysokość zabudowy obowiązująca jako maksymalna,
 - 2) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie, obowiązujący jako minimalny,
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy obowiązujący jako maksymalny,
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy obowiązujący jako minimalny,
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy obowiązujący jako maksymalny.
2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

1. Nie wyznacza się terenów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Dopuszcza się na **terenie zabudowy produkcyjno - usługowej** oznaczonej na rysunku planu symbolem **1P/U** i **2P/U** podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Dla terenu zabudowy produkcyjno - usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2P/U, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimalnej 50 m od linii rozgraniczającej teren 2P/U z terenem 1R, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dla terenu rolnego, oznaczonego symbolem 1R, na rysunku planu ustala się zakaz zabudowy.
3. Wyznacza się pas technologiczny, w którym ustala się zakaz zabudowy wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych o szerokości wzdłuż osi linii:
 - a) dla linii 15 kV łącznie 14 m - licząc 7 m od osi linii.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu.

- 1) Połączenie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem drogowym - z drogami gminnymi zlokalizowanymi na działkach o numerach ewidencyjnych 270, 202 poprzez zjazdy z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P/U oraz 2P/U.
- 2) Ustala się w obrębie linii rozgraniczających realizację elementów dróg oraz urządzeń technicznych.
- 3) Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu urządzeń pomocniczych i sieci infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnych, niezbędnych dla obsługi terenu.
- 4) Wymagane drogi pożarowe do obiektów budowlanych powinny być określone w projektach budowlanych i uzgadniane w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.

2. Ustalenia w zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną.

- 1) Ustala się utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych na terenie objętym planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji.
- 2) Dopuszcza się prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.
- 3) Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, szczelne zbiorniki na nieczystości ciekłe czy stacje telekomunikacyjne na terenach oznaczonych symbolami 1P/U, 2P/U zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) W przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę według przepisów odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę :

- 1) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej poprzez sieć wodociągową.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków oraz wód deszczowych:

- 1) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, docelowo po zrealizowaniu gminnej kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków przez sieć kolektorów do oczyszczalni.
- 2) Obowiązek odprowadzania wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w zakresie elektroenergetyki:

- 1) Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się strefę techniczną wolną od zabudowy oraz od drzew, krzewów, gałęzi i konarów o szerokości:
 - a) dla linii 15 kV łącznie 14 m - licząc 7 m od osi linii ;

- 2) Dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, stacji rozdzielczych, transformatorowych oraz transformatorowo – rozdzielczych.
- 3) W przypadku konieczności przebudowy istniejących napowietrznych linii energetycznych ustala się ich przebudowę na linie kablowe, według zasad określonych w przepisach odrębnych.
- 4) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych lub lokalnych odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **zakresie telekomunikacji**:

- 1) Dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacji, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia budynków w **ciepło** ustala się :

- 1) Ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła. Obowiązek stosowania systemów grzewczych i technologii zapewniających dotrzymanie określonych w przepisach odrębnych wskaźników emisji gazów i pyłów do powietrza.

8. W zakresie **zasady gospodarki odpadami**:

- 1) Prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Odpady poprodukcyjne należy składować w szczelnych pojemnikach na zasadach określonych w przepisach odrębnych, utylizacja odpadów przez wyspecjalizowane firmy z godnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Zakaz składowania odpadów niebezpiecznych.

9. Ustala się następujące zasady **w zakresie ochrony przeciwpożarowej**:

- 1) Urządzenia wodociągowe powinny zapewniać możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
- 2) Drogi obsługujące obszar objęty opracowaniem, w tym nie wykazane na rysunku planu powinny zapewniać warunki jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 15. Na terenie zabudowy produkcyjno - usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1 P/U** oraz **2 P/U** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa produkcyjna i usługowa;
- 2) **Przeznaczenie dopuszczalne** – składy i magazyny, zabudowa administracyjno – socjalna oraz zabudowa pomocnicza, systemy fotowoltaiczne do pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł.

- 3) Dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych dojeżdżalnic i dojazdów, niewyznaczonych dróg wewnętrznych, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, wydzielonych miejsc parkingowych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej.
- 4) **Maksymalną wysokość zabudowy:** 9 metrów;
- 5) **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniejszy niż 40 %;
- 6) **Powierzchnia zabudowy:** nie większa niż 50 %;
- 7) **Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 0,3;
- 8) **Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 2;
- 9) **Geometria dachu:** dach płaski, jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 °;
- 10) **Pokrycie dachu:** nie ustala się.
- 11) **Kolorystyka obiektów budowlanych:** nie ustala się.
- 12) **Minimalna liczba miejsc parkingowych:**
 - a) 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - b) 1 miejsce parkingowe dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową na każde 500 m² powierzchni użytkowej;
- 13) Ustala się **nieprzekraczalną linię zabudowy**, oznaczoną na rysunku planu.

§ 16. Na terenie rolnym, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 R** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – tereny rolne;
- 2) **Przeznaczenie dopuszczalne** – łąki i pastwiska;
- 3) **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniejszy niż 90 %;

Rozdział IV Przepisy końcowe

§ 17. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenów przewidzianych pod zainwestowanie ustala się w wysokości:

- 1) 30% dla terenów zabudowy produkcyjnej 1P/U, 2P/U;
- 2) 0,1% dla terenów rolnych 1R;

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Klwów.

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

Przewodniczący Rady Gminy Klwów