UCHWAŁA NR XXXI/221/2018 RADY GMINY KLWÓW

z dnia 31 stycznia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kadź

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 2017 r. poz. 1073) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), w związku z wykonaniem Uchwały Nr XVI/101/2016 Rady Gminy Klwów z dnia 11 kwietnia 2016 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kadź, Rada Gminy Klwów stwierdza, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klwów" i uchwala co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. 1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kadź, zwany dalej planem.

2. Uchwała dotyczy przeznaczania terenów, określonych granicami w Uchwale Nr XVI/101/2016 Rady Gminy Klwów z dnia 11 kwietnia 2016 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kadź.

§ 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) zasad 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) 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 objętych planem miejscowym,

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.

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

§ 5. 1. 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. 2017 poz.1073),

2) **studium** - należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klwów , ustanowione Uchwałą Nr XX/127/2016 Rady Gminy Klwów z dnia 17 października 2016 r.,

3) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania

przestrzennego,

4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunki, stanowiące Załączniki nr 1, 2, 3 do uchwały,

5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu lub obiektu, która dominuje tzn. zajmuje co najmniej 51% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej w sposób określony w ustaleniach planu,

6) **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, zajmujący maksymalnie 49% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej w sposób określony w ustaleniach planu,

7) **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,

8) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektów budowlanych, mierzoną od poziomu terenu istniejącego, a dla budynku od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniżej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyżej położonego punktu konstrukcji budynku, a dla obiektów budowlanych do najwyżej położonej części stanowiącej element obiektu budowlanego,

9) **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 wegetację roślin, oraz jako woda powierzchniowa,

10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonej niniejszą uchwałą,

11) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,

12) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć urządzone, skomponowane pod względem estetycznym i utrzymywane zespoły drzew, krzewów oraz zieleni niskiej wraz z niezbędną infrastrukturą,

13) **niewyznaczonych dojściach i dojazdach** - należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu projektowane dojścia piesze i dojazdy, zapewniające obsługę komunikacyjną terenów inwestycji,

14) **jaskrawych kolorach** - należy przez to rozumieć intensywne odcienie kolorów, wyróżniające się z otoczenia i stanowiące dysonans w stosunku do kolorów krajobrazu,

§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) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
5) tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz warunkach zabudowy i zagospodarowania – wyznacza się przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem:

a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
b) **ZL** – tereny istniejących lasów,
c) **WS** – tereny wód powierzchniowych,
d) **KDG** – tereny drogi publicznej klasy głównej,
e) **KDW** – tereny drogi wewnętrznej.

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

Rozdział II
Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu

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

1) Budynki (także 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) Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej w formie kompozycji zieleni wysokiej z użyciem gatunków rodzimych zgodnych z siedliskiem.

§8. 1.Zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

1) Na całym obszarze objętym granicami planu występują urządzenia melioracji wodnych - grunty zmeliorowane za pomocą drenowania. Zmiana przeznaczenia zmeliorowanych gruntów może nastąpić zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) Zajmując część terenów, na których występują urządzenia melioracji wodnych należy zapewnić sprawne działanie systemów na terenach przyległych, zapobiegając zakłócenia stosunków wodnych, niszczenia lub uszkadzania urządzeń wodnych. Dopuszcza się przebudowę powyższych urządzeń melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) Dla terenów istniejących lasów, oznaczonych symbolem **1ZL** na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w **§ 13 ust. 1 pkt 1** i **§ 17**.

4) Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii.

5) Zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

6) Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9.1. W zakresie zasad **kształtowania krajobrazu** ustala się:

1) Dopuszcza się wycinkę trwałą zieleni wysokiej na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.

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

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.

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

1) Określa się następujące wskaźniki:

a) wysokość zabudowy obowiązująca jako maksymalna,
b) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie, obowiązujący jako minimalny,
c) wskaźnik powierzchni zabudowy obowiązujący jako maksymalny,
d) wskaźnik intensywności zabudowy obowiązujący jako minimalny,
e) wskaźnik intensywności zabudowy obowiązujący jako maksymalny.

2) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu.

§ 12.1. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.**

1) Nie wyznacza się terenów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

1) Dla terenów istniejących lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL** ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem niewyznaczonych dojść i dojazdów oraz obiektów związanych z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2) Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN**, ustala się zakaz zabudowy w odległości 12 m od linii lasu.

§ 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:

a) z drogą publiczną klasy głównej oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDG poprzez istniejące zjazdy (z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, bez możliwości budowy nowych oraz z drogami gminnymi) z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** oraz poprzez drogę poza granicami objętymi planem.

b) z drogą publiczną klasy głównej oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDG poprzez istniejące zjazdy (z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, bez możliwości budowy nowych oraz z drogami gminnymi) z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN, 3MN** oraz poprzez drogę wewnętrzne oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDW**.

c) z drogą publiczną klasy głównej oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDG poprzez istniejące zjazdy (z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, bez możliwości budowy nowych oraz z drogami gminnymi) z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4**MN, 4MN** oraz poprzez drogę wewnętrzne oznaczoną na rysunku planu symbolem **2KDW**.

d) z drogą publiczną klasy głównej oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDG poprzez istniejące zjazdy (z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, bez możliwości budowy nowych oraz z drogami gminnymi) z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6MN, 7MN** oraz poprzez drogę wewnętrzne oznaczoną na rysunku planu symbolem **3KDW**.

2) Ustala się, w obrębie linii rozgraniczających, realizację elementów dróg oraz urządzeń technicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) Dopuszcza się realizację niewyznaczony na rysunku planu dojść i dojazdów.

4) Dopuszcza się możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg lub poza nimi.

5) 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, poza terenem istniejących lasów 1ZL oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

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, poza terenem istniejących lasów 1ZL, 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, przydomowe oczyszczalnie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze planu, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **1ZL, 1WS, 2WS, 3WS.**

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) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez stacje rozdzielcze, transformatorowe oraz transformatorowo – rozdzielcze lub z alternatywnych źródeł energii.

2) Dopuszcza się realizację nowych stacji rozdzielczych, transformatorowych oraz transformatorowo – rozdzielczych.

3) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych lub lokalnych odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej.

4) Zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych z wyłączeniem instalacji na dachach budynków w formie turbin.

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.

2) Ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci telekomunikacyjnej wyłącznie jako podziemnej kablowej oraz radiowej.

3) Zakazuje się na obszarze planu budowy stacji telefonii komórkowej, masztów oraz anten o konstrukcji masztowej.

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.

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 **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 6MN, 5MN, 6MN,7MN** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** - zabudowa usługowa, zabudowa gospodarcza, zabudowa związana z produkcja rolną, zabudowa inwentarska, zabudowa magazynowa.
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy z prawem do remontu, nadbudowy, przebudowy i rozbudowy.
4. Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, miejsc parkingowych, obiektów małej architektury, obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niewyznaczony dojść i dojazdów.
5. **Maksymalna wysokość zabudowy**: 9 metrów.
6. **Liczba kondygnacji:** maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna oraz użytkowe poddasze.
7. **Minimalny** w**skaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: nie mniejszy niż 50 %.
8. **Powierzchnia zabudowy**: nie większa niż 40 %.
9. **Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 0,01.
10. **Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 1,0.
11. **Geometria dachu:** płaski**,** jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 2 ° do 45 °;
12. **Kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:** zakaz stosowania do wykończenia elewacji i pokrycia dachów materiałów o jaskrawych kolorach.
13. **Obsługa komunikacyjna**: zgodnie z §14.
14. **Minimalna liczba miejsc parkingowych:**

a) 2 miejsce parkingowe na każdy budynek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) 2 miejsce parkingowe na każdy budynek zabudowy usługowej;

15. **Minimalna liczba miejsc parkingowych pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:**

a) zgodnie z przepisami odrębnymi;

16. Ustala się **nieprzekraczalną linię zabudowy**, oznaczoną na rysunku planu.

§ 16. Na **terenie wód powierzchniowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS, 2WS, 3WS** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** – wody powierzchniowych (rowy melioracyjne).
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** – urządzenia wodne.
3. Dopuszcza się przekrywanie rowów melioracyjnych, z zachowaniem ich pełnej przepustowości.
4. **Minimalny** w**skaźnik powierzchni biologicznie czynnej**:nie mniejszy niż 90 %;

§ 17. Na **terenach istniejących lasów**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL** ustala się::

1. **Przeznaczenie podstawowe** – las.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** – niewyznaczone dojścia i dojazdy.
3. **Minimalny** w**skaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: nie mniejszy niż 90 %.
4. Dopuszcza się uzupełnianie i pielęgnacje istniejącej zieleni.

§ 18. Na **terenie drogi publicznej klasy głównej,** oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** – teren drogi publicznej klasy głównej.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** – infrastruktura techniczna, realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. **Minimalna szerokość** – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. Na **terenach dróg wewnętrznych,** oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** – infrastruktura techniczna.
3. **Minimalna szerokość** – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział IV
Przepisy końcowe

§ 20. 1.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) 10% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN;
2) 0,1% dla terenów istniejących lasów ZL;
3) 0,1% dla terenów wód powierzchniowych WS;
4) 0,1% dla terenów drogi publicznej klasy głównej KDG;
5) 0,1% dla terenów dróg wewnętrznych KDW;

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Klwów.

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

Przewodniczący Rady Gminy Klwów

UZASADNIENIE

do uchwały nr XXXI/221/2018 Rady Gminy Klwów

z dnia 31 stycznia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kadź

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klwów" oraz Uchwały Nr XVI/101/2016 Rady Gminy Klwów z dnia 11 kwietnia 2016 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kadź, sporządzono przedmiotowy projekt planu.

Proponowany obszar do objęcia miejscowym planem obejmuje teren w północnej części miejscowości Kadź o łącznej powierzchni ok. 14 ha.

Teren ten położony jest w obrębie terenów rolniczych oraz w bezpośrednim sąsiedzie zabudowy mieszkaniowej.

Zabudowę tworzą wolnostojące domy jednorodzinne oraz zabudowa zagrodowa.

Opracowany plan jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowego obszaru.

Obszar objęty planem przewidziany jest do lokowania funkcji zabudowy mieszkaniowej, wzdłuż istniejącej drogi publicznej klasy głównej (drogi wojewódzkiej nr 727).

Głównym celem miejscowego planu poza wyżej wymienionymi, jest określenie zasad zagospodarowania terenu, ustaleń dotyczących kształtowania nowych budynków oraz ustaleń dotyczących zasad scalania i podziału nieruchomości. W planie ustalono niezbędne do prawidłowego kształtowania przestrzeni szczegółowe parametry budynków takie jak maksymalna wysokość zabudowy, liczba kondygnacji, geometria dachu oraz wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

Wyznaczono także minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych oraz powierzchnię zabudowy a także minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy.

W celu kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu wyznaczono kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokryć dachowych. Określono także sposób lokowania reklam oraz ogrodzeń.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2015 poz. 2134 z późn. zm.)

Ustalenia planu są zgodne z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 poz. 1121).

Na całym obszarze objętym granicami planu występują urządzenia melioracji wodnych - grunty zmeliorowane za pomocą drenowania. W związku z czym, w planie ujęto wody powierzchniowe w postaci rowów melioracyjnych.

W północnej części obszar objętego planem zlokalizowany jest fragment terenu leśnego, który, zgodnie z Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 poz. 1161), pozostaje w użytkowaniu leśnym.

Teren planu nie wykazuje wartości kulturowych w postaci obiektów zabytkowych wpisanych do

rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Na obszarze nie występują także stanowiska archeologiczne.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, przeprowadzone zostały uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności przez co uwzględnione zostały potrzeby w tym zakresie.

W trosce o dobro społeczne, w zakresie ochrony przed hałasem ustalono dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalono także zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii oraz inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez określenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na terenie objętym granicami projektu planu planuje się uzbrojenie techniczne takie jak sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne oraz wodociągowe. Dopuszcza się lokalizację szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, a po zrealizowaniu gminnej kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków ma następować przez sieć kolektorów do oczyszczalni.

Ustalenia planu dopuszczają także realizację ścieżek rowerowych.

Zgodnie z powyższym w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walorów architektonicznych, prawa własności, potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury, a także wniosków wynikające z analiz: społecznej, ekonomicznej i środowiskowej.

Wójt Gminy Klwów przeprowadził procedurę określoną w art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej nastąpiło poprzez:

1) zbieranie wniosków (w terminie określonym w ogłoszeniu prasowym i w BIP oraz obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń),
2) wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w siedzibie urzędu i w internecie w dniach od 16 listopada 2017 r. do 6 grudnia 2017 r.,
3) zorganizowaniu dyskusji publicznej w dniu 30 listopada 2017 r. oraz zbieranie uwag do dnia 20 grudnia 2017 r.

Ponadto od etapu opiniowania planu zapewniono możliwość udostępniania w trybie informacji publicznej aktualnego projektu planu, poprzez informacje ustne, w formie papierowej i elektronicznej.

Zgodnie z art. 46 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405), projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Wójt Gminy uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządził prognozę oddziaływania na środowisko, uzyskał wymagane ustawą opinie, zapewnił możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu.

Plan nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klwów”.

Projekt miejscowego planu został sporządzony w zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, zatwierdzonymi Uchwałą nr XVII/108/2016 Rady Gminy Klwów z dnia 9 czerwca 2016 r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klwów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”.

Zasadniczym celem opracowania była zmiana zagospodarowania przestrzennego, w związku z uwzględnieniem wniosków właścicieli nieruchomości. Realizacja postanowień miejscowego planu ma uporządkować strukturę przestrzenną oraz wprowadzić nowe funkcje zagospodarowania terenu w obszarze projektowanym oraz na terenie gminy. Zamierzenia inwestycyjne na obszarze projektowanym będą realizowane ze środków własnych gminy, środków zewnętrznych (w tym pozyskanych z funduszy europejskich) oraz ze środków prywatnych inwestorów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej, sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Uchwalenie planu nie pociąga za sobą kosztów wykupu gruntów. Po stronie wpływów odnotować z kolei należy wzrost wymiaru podatku od nieruchomości w postaci podatku od budynków i gruntów, który docelowo w miarę rozwoju obszaru objętego planem osiągnie ostateczną wartość i będzie stałym i systematycznym wpływem budżetowym.

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.