

**Uchwała Nr.
Rady Gminy Kłoczew
z dnia. r.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości
zlokalizowanych w miejscowości Stare Zadybie - Etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2026 poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 poz. 538), w związku z art. 64 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XII/93/2025 Rady Gminy Kłoczew z dnia 21 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanych w miejscowości Stare Zadybie – Etap I, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kłoczew, uchwalonego uchwałą nr LI/376/2022 Rady Gminy Kłoczew z dnia 7 października 2022 r., z wyłączeniem ustaleń w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, Rada Gminy Kłoczew uchwala co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanych w miejscowości Stare Zadybie - Etap I zwany dalej planem, obejmujący obszar o powierzchni ok. 7,88 ha, w granicach przedstawionych w części graficznej.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna w skali 1:1000, będąca integralną częścią uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°, realizowany także w formie dachu zielonego rozumianego jako dach pokryty nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin zimozielonych, ekstensywnych;
- 2) **elementy technicznego wyposażenia drogi** - należy przez to rozumieć urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, urządzenia oświetleniowe, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, urządzenia techniczne drogi, kanały technologiczne w pasie drogowym;
- 3) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne, nadziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość obiektów budowlanych od określonej w ustaleniach szczegółowych linii rozgraniczającej, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
 - a) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2,0 m,
 - b) schodów do budynku, pochylni dla niepełnosprawnych, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,
 - c) docieplenia;
- 5) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw, aktów wykonawczych, norm i ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

- §3. 1. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) przeznaczenia terenów wraz z symbolem;
 - 5) wymiary wyrażone w metrach.
2. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej są obowiązującymi ustaleniami planu wynikającymi z przepisów odrębnych, dla których obowiązują ustalenia wynikające z tych przepisów: granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”.
3. Oznaczenia graficzne występujące w części graficznej, nie wymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru

- §4. Ustala się przeznaczenia terenu:
- 1) teren produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej lub składów i magazynów – **PP-PEF-PS**;
 - 2) teren drogi dojazdowej – **KDD**;
 - 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**;
- §5. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej 30%.
- §6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu.
- §7. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
- 1) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
- §8. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody uwzględnia się: położenie całego obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
- §9. 1. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) dostawę wody z wodociągowej sieci rozdzielczej, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
 - 2) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
 - 3) odprowadzanie ścieków będących ciekłymi odchodami zwierzęcymi do zamkniętych zbiorników na płynne odchody zwierzęce zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
 - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §10;
 - 6) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
 - 7) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §10;
 - 8) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:
- 1) sieci dystrybucyjne;
 - 2) rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) indywidualne zbiorniki na gaz płynny;
 - 4) podziemne, nadziemne i naziemne przewody wodociągowe, kanalizacyjne i ciepłownicze, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej.

§10. W zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 2) strefa ochronna tych urządzeń powinna zawierać się w granicach terenu, na którym są one lokalizowane.

§11. 1. W zakresie zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dostępność komunikacyjną do działek bezpośrednio z dróg publicznych, wewnętrznych w tym zlokalizowanych poza granicami planu lub dojazdem do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) układ komunikacyjny dróg publicznych i dróg wewnętrznych dla obsługi terenu i powiązania z układem zewnętrznym oznaczony jest w części graficznej symbolami KDD i KR.

§12. 1. W zakresie miejsc do parkowania dopuszcza się miejsca do parkowania:

- 1) w formie otwartego parkingu terenowego;
- 2) w formie garaży wbudowanych i wolnostojących;
- 3) w przypadku braku technicznej możliwości lub ekonomicznego uzasadnienia realizacji miejsc do parkowania w granicach własnej działki w ilości, o której mowa w ust. 1, realizację lub wykorzystanie dostępnych miejsc do parkowania poza granicami działki.

2. W zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) na terenach dróg publicznych i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach innych niż wymienione w pkt 1 ustala się w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi powyżej 15, na każde rozpoczęte 15 miejsc.

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§13. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej symbolami: **1PP-PEF-PS, 2PE-PEF-PS, 3PE-PEF-PS, 4PE-PEF-PS** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: teren produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej lub składów i magazynów.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy: 20,0 m;
- 2) dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°, w tym dach płaski.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,005;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,4;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15.

5. W zakresie zagospodarowania terenu dopuszcza się: budowlę i urządzenia służące do wytwarzania, konwersji, magazynowania i wprowadzania do sieci elektroenergetycznej energii wytworzonej z promieniowania słonecznego.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę:

- 1) dla terenu 1PP-PEF-PS z terenu drogi 1KDD;
- 2) dla terenu 2PP-PEF-PS z terenów dróg 1KDD i 1KR;
- 3) dla terenu 3PP-PEF-PS z terenów dróg 1KDD, 2KDD i 1KR;
- 4) dla terenu 4PP-PEF-PS z terenów dróg 1KDD i 2KDD.

7. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania ustala się urządzenie nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni obiektów produkcyjnych.

8. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1500,0 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 5° do 115°;
- 4) ustaleń, o których mowa w pkt 1-3 nie stosuje się przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną oraz pod dojazdy.

§14. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej symbolami: **1KDD, 2KDD** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak w części graficznej.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia obce rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.
5. Tereny, o których mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§15. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej symbolem: **1KR** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak w części graficznej.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
 - 1) drogi;
 - 2) urządzenia drogi rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
 - 3) urządzenia obce rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłoczew.

§17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

*Przewodniczący
Rady Gminy*