



UCHWAŁA NR XXIX/189/2026 RADY GMINY KŁOCZEW

z dnia 10 sierpnia 2026 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 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 poz. 538 ze zm.), 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. Uchwala 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. 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 §13 ust. 7, 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, 2PP-PEF-PS, 3PP-PEF-PS, 4PP-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: budowle 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 dojazd.

§ 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

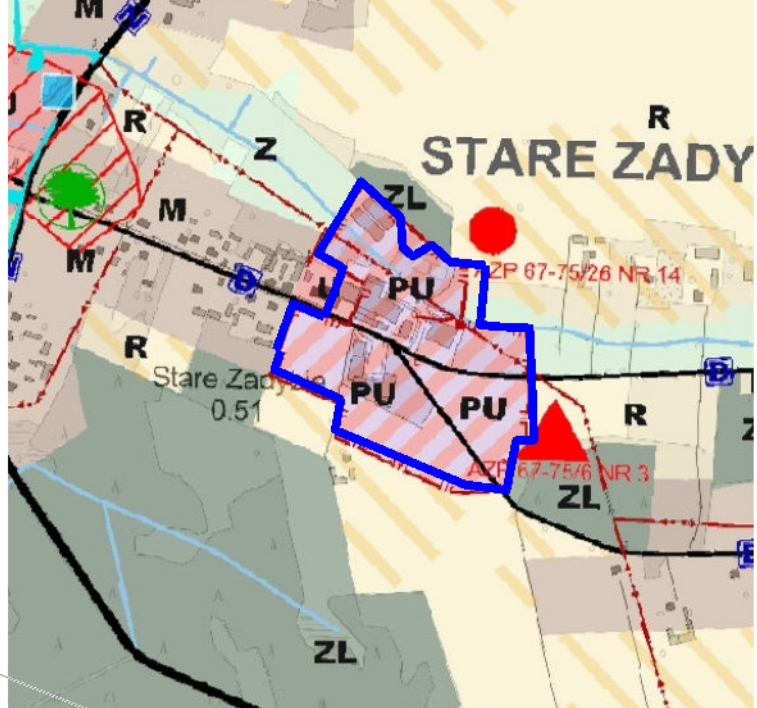
Marek Cąkała



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA NIERUCHOMOŚCI ZLOKALIZOWANYCH W MIEJSCOWOŚCI STARE ZADYBIE - ETAP I

SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KŁOCZEW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR LI/376/2022
RADY GMINY KŁOCZEW Z DNIA 7 PAŹDZIERNIKA 2022 R.



UŻYTKOWANIE TERENÓW

- M obszary zabudowy mieszkaniowej
- ML obszary zabudowy rekreacji indywidualnej
- U obszary zabudowy usługowej
- PU obszary aktywności gospodarczej (obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług)
- R obszary rolnicze
- ZL obszary rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji budynków i budowli w zabudowie zagrodowej
- Z obszary zieleni

KOMUNIKACJA

- drogi publiczne klasy zbiorczej
- drogi publiczne klasy lokalnej
- drogi publiczne klasy dojazdowej

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

- pomniki przyrody
- nieruchome zabytki archeologiczne znane z kwerendy, o ustalonej lokalizacji, których wykrycie w terenie przyniosło wynik negatywny
- znaleziska pojedyncze, ślady osadnictwa lub stanowiska archeologiczne o powierzchni do 1 a
- stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 a

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia

INNE

- granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- PP-PEF-PS teren produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej lub składów i magazynów
- KDD teren drogi dojazdowej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- wymiary wyrażone w metrach

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

Teren w całości położony jest w granicach
Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 "Subniecka Warszawska"

Załącznik sporządzono na mapie zasadniczej w postaci wektorowej wydanej przez Starostę Ryckiego Licencja nr GK.6642.887.2025 0616 N z dnia 20.08.2025 r. Układ PUWG 2000, strefa 7 (EPSG 2178).

Załącznik nr 1 do Uchwały
nr XXIX/189/2026
Rady Gminy Kłoczew
z dnia 10 sierpnia 2026 r.

Przewodniczący
Rady Gminy Kłoczew

Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego dla nieruchomości
zlokalizowanych w miejscowości
Stare Zadybie - Etap I

skala
rysunku
1:1000

Załącznik nr 2 do Uchwały
Rady Gminy Kłoczew
nr XXIX/189/2026
z dnia 10 sierpnia 2026 r.

**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**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 poz. 538 ze zm.) Rada Gminy Kłoczew stwierdza, że:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy poprzez budowę nowych sieci inżynierii w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia,
2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.
3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu Gminy Kłoczew, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIX/189/2026

Rady Gminy Kłoczew

z dnia 10 sierpnia 2026 r.

Zalacznik3.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do Uchwały nr XXIX/189/2026 Rady Gminy Kłoczew z dnia 10 sierpnia 2026 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanych w miejscowości Stare Zadybie - Etap I

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy Kłoczew jest wynikiem realizacji uchwały 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.

W wyniku uchwalenia planu, w jego granicach tracą moc prawną ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłoczew przyjętego uchwałą nr VI/39/2024 Rady Gminy Kłoczew z dnia 23 października 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanych w miejscowości Stare Zadybie – Etap I.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod: teren produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej lub składów i magazynów, teren drogi dojazdowej oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie aktu prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego tym planem i wyjść naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców i inwestorów, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłoczew stwierdzono, iż zmiana planu nie narusza ustaleń zawartych w Studium w zakresie, w jakim Rada Gminy posiada obecnie powyższe kompetencje. Natomiast w myśl art. 67 ust.3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze .), w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych wyłączony został obowiązek sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wyłączony został obowiązek stwierdzenia przez Radę Gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza w tym zakresie ustaleń Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.). Do planu stosuje się przepisy przejściowe zawarte w . 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 r. poz. 1688 ze .).

Plan miejscowy został opracowany w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z §5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na mapie w postaci wektorowej, wydanej w dniu 20.08.2025 r., przez Starostwo Powiatowe w Rykach, licencja nr GK.6642.887.2025_0616_N na podstawie wniosku o udostępnienie danych zgromadzonych w rejestrze publicznym. Rysunek planu sporządzono w układzie PUWG 2000, strefa 7 (EPSG 2178).

W trakcie realizacji planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i tablicy Urzędu Gminy Kłoczew o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz o terminie składania wniosków. W terminie, o którym mowa w art.13i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły wnioski wymagające rozpatrzenia.

Projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie, w tym m.in. Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zaszła potrzeba uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Przeprowadzono konsultacje społeczne dotyczące projektu planu w dniach od 23 czerwca 2026 r. do 23 lipca 2026 r. Spotkania otwarte nad przyjętymi rozwiązaniami odbyły się w dniach 8 lipca 2026 r. i 15 lipca 2026 r.

Do konsultowanego projektu nie wpłynęły uwagi, które wymagałyby rozpatrzenia przez Wójta Gminy Kłoczew.

W oparciu o . 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. . U. z 2026 r. poz. 670) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Sposób realizacji wymogów wynikających z . 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W planie miejscowym uwzględniono wymagania ochrony środowiska poprzez ustalenia związane z ochroną środowiska dla całego obszaru objętego opracowaniem. W ustaleniach planu uwzględniono, iż obszar objęty planem położony jest w całości w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Ustalenia planu w zakresie wyznaczania miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni.

7) Prawo własności

Uwzględniono prawo własności poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych w trakcie, których nie wpłynęły uwagi zainteresowanych osób.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny, dla których należało ustalić zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie miejscowym ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należącej do zadań własnych gminy. W ustaleniach planu zabezpieczono tereny niezbędne dla realizacji celu publicznego, w tym tereny pod rozbudowę układu komunikacyjnego.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i zawiera zakaz lokalizacji takich inwestycji.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami rozdziału 1a oraz art. 17 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do planu, zorganizowania konsultacji społecznych, w tym zorganizowania, spotkań otwartych w dniu 8 lipca 2026 r. i 15 lipca 2026 r. wyznaczenia terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym projektem planu miejscowego w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

Zapisy w zakresie ochrony środowiska, zapewniają konieczność ochrony zasobów wodnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”, przed zanieczyszczeniem.

Sposób realizacji wymogów wynikających z .1 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z .1 ust.3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych i prawnych. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na wyznaczeniu elementów publicznego układu komunikacyjnego oraz dopuszczeniu lokalizacji infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców w media.

Sposób realizacji wymogów wynikających z .1 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

·W ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o istniejący układ komunikacyjny składający się z istniejących dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

·Nowa zabudowa zlokalizowana jest w sposób umożliwiający mieszkańcom i użytkownikom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

·Rozwiązania przestrzenne zaproponowane w planie nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego.

·Obszar opracowania obejmuje fragment obrębu Stare Zadybie, który zasadniczo jest dobrze skomunikowany z istniejącą siecią dróg publicznych. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w .32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Gmina Kłoczew nie sporządzała analizy, o której mowa w .32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, zgodnie z §10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przekształcenie znacznej części analizowanego obszaru na tereny produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej lub składów i magazynów stanowić będzie inwestycję korzystną dla gminy. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym.

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przyjęte rozwiązania mają na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju nowoprojektowanych terenów oraz stworzenie dogodnych warunków funkcjonowania dla mieszkańców, inwestorów i użytkowników gminy.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanych w miejscowości Stare Zadybie, jest zgodny z polityką przestrzenną gminy oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłoczew.

Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy Kłoczew uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Gminy Kłoczew przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanych w miejscowości Stare Zadybie - Etap I.