

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanych w rejonie ulic Długiej i Wiatracznej w Kłoczewie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr LXVII/469/2023 Rady Gminy Kłoczew z dnia 3 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanych w rejonie ulic Długiej i Wiatracznej w Kłoczewie, Rada Gminy Kłoczew uchwala co następuje:

### **Rozdział 1. Ustalenia wstępne**

§ 1. Stwierdza się nienaruszanie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłoczew przyjętego uchwałą nr LI/376/2022 Rady Gminy Kłoczew z dnia 7 października 2022 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanych w rejonie ulic Długiej i Wiatracznej w Kłoczewie zwany dalej planem, obejmujący obszar o powierzchni ok. 2,55 ha, w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. 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 urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin zimozielonych, ekstensywnych;
- 2) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne, nadziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 3) **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;
- 4) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw, aktów wykonawczych, norm branżowych i ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które powinno dominować w danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi w ilości większej niż 50% powierzchni działki lub większej niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

- 7) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia, parkingi, wiaty, altany i zadaszenia;

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu 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) przeznaczenie terenu wraz z symbolem;
- 5) wymiary wyrażone w metrach;
- 6) stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków wraz z nr AZP.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter postulowany lub informacyjny.

§ 5. Ustala się przeznaczenia terenu:

- 1) **teren usług**, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 2) **teren usług lub stacji paliw płynnych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **U-INS**.

§ 6. 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 obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

§ 7. Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Na obszarze objętym planem, w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zakazuje się:

- 1) lokalizacji i działalności przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w tym łączności publicznej i infrastruktury technicznej, o ile ustalenia w Rozdziale 3 nie stanowią inaczej;
- 2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 9. Pod względem akustycznym kwalifikuje się zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem tereny:

- 1) U w przypadku lokalizacji usług zdrowia jako tereny zagospodarowane pod szpitale i domy pomocy społecznej;
- 2) U w przypadku lokalizacji usług edukacji jako tereny zagospodarowane pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) U w przypadku lokalizacji usług sportu i rekreacji jako tereny zagospodarowane na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 10. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się ochronę konserwatorską stanowiska archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, niewpisanego do rejestru, oznaczonego na rysunku planu: AZP 67-76/5-6 – ślad osadnictwa, osada.

2. W obrębie stanowiska ujętego w pkt. 1 zamierzenia inwestycyjne wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 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 wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia 15 kV, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §12;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
- 6) 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 §12;
- 7) 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 i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej.

§ 12. Na obszarze objętym planem zakazuje się elektrowni wiatrowych oraz wytwarzania biogazu, w tym rolniczego.

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje dostępność komunikacyjna do działek budowlanych bezpośrednio z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach innych niż wymienione w pkt 1 obowiązują 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 15 miejsc.

3. Na obszarze objętym planem obowiązuje lokalizacja miejsc parkingowych na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja,

4. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania dopuszcza się:

- 1) otwarty parking terenowy;
- 2) garaże wbudowane i wolnostojące.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: teren usług z wykluczeniem: terenu usług handlu wielkopowierzchniowego, terenu usług kultu religijnego, terenu usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. W kształtowaniu zabudowy ustala się:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 2) dach symetryczny o kącie połąci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°.

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

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,005;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,4;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu.

7. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania ustala się urządzenie nie mniej niż 2 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 5° i nie większy niż 115°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni działki nie większej niż 50 m<sup>2</sup>.

§ 15. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U-INS.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) teren usług z wykluczeniem: terenu usług handlu wielkopowierzchniowego, terenu usług kultu religijnego, terenu usług bezpieczeństwa i porządku publicznego lub,
- 2) teren stacji paliw płynnych.

3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu: teren parkingu.

4. W kształtowaniu zabudowy ustala się:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 2) dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°, w tym dach płaski.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  - 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,005;
  - 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,4;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2.
6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu.
8. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania ustala się urządzenie nie mniej niż 2 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych.
9. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - 1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 18,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 5° i nie większy niż 115°;
  - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni działki nie większej niż 50 m<sup>2</sup>.

#### **Rozdział 4. 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*