

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

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

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.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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) oraz w związku z uchwałą nr LXVII/470/2023 Rady Gminy Kłoczew z dnia 3 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanych w miejscowości Stare Zadybie, Rada Gminy Kłoczew uchwala co następuje:

### **Rozdział 1. Ustalenia wstępne**

§ 1. Stwierdza się, że niniejszy plan, z wyłączeniem ustaleń w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem PP-PEF-PS, nie narusza 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 miejscowości Stare Zadybie - Etap I zwany dalej planem, obejmujący obszar o powierzchni ok. 8,00 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 urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację 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 branżowych i ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

- 6) **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;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem.

§ 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) przeznaczenia terenów wraz z symbolem;
- 5) granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej;
- 6) wymiary wyrażone w metrach.

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

§ 5. Ustala się przeznaczenia terenu:

- 1) **teren produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej lub składów i magazynów**, oznaczony na rysunku planu symbolem **PP-PEF-PS**;
- 2) **teren drogi dojazdowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 3) **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**.

§ 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. 1. Ustala się tereny oznaczone symbolem KDD jako przestrzenie publiczne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) wymagania dotyczące zasad zagospodarowania, które określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 9. 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.

§ 10. 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 §11;
- 5) dostawę 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 §11;
- 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.

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

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

- 1) dostępność komunikacyjna do działek budowlanych bezpośrednio z dróg publicznych;
- 2) układ komunikacyjny dróg publicznych i dróg wewnętrznych dla obsługi terenu i powiązania z układem zewnętrznym oznaczony jest na rysunku planu symbolami KDD i KR.

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, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 3.

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

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

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

§ 13. 1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1PP-PEF-PS, 2PE-PEF-PS, 3PE-PEF-PS, 4PE-PEF-PS.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) teren produkcji przemysłowej lub;
- 2) teren elektrowni słonecznej lub;
- 3) teren składów i magazynów.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 20 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) 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: 0,15.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego 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 1KDD;
- 2) dla terenu 2PP-PEF-PS z terenu 1KDD lub z terenu 1KR;
- 3) dla terenu 3PP-PEF-PS z terenów 1KDD, 2KDD lub z terenu 1KR;
- 4) dla terenu 4PP-PEF-PS z terenów 1KDD, 2KDD.

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

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
  - 1) drogi;
  - 2) urządzenia drogi rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) urządzenia obce rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Tereny, o których mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
  - 1) chodnik;
  - 2) ścieżkę rowerową;
  - 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;
  - 4) infrastrukturę techniczną.

#### **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*