



UCHWAŁA NR XXV/168/2026 RADY GMINY KŁOCZEW

z dnia 21 kwietnia 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłoczew dla terenu położonego w miejscowości Stare Zadybie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1, art. 27 i 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz Uchwały Rady Gminy Kłoczew w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłoczew dla terenu położonego w miejscowości Stare Zadybie Nr XX/135/2025 z dnia 29 października 2025 r., po stwierdzeniu, że niniejsze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłoczew zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Kłoczew Nr LI/376/2022 z dnia 7 października 2022 roku, Rada Gminy Kłoczew uchwala co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłoczew dla terenu położonego w miejscowości Stare Zadybie :

- 1) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłoczew przyjętego Uchwałą Rady Gminy Kłoczew Nr XLII/317/2018 z dnia 29 stycznia 2018 r. (Dz. U. Woj. Lubelskiego z 14 marca 2018 r. poz. 1100).
- 2) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłoczew przyjętego Uchwałą Rady Gminy w Kłoczewie Nr. XXVIII/160/2005 z dnia 28 stycznia 2005 r. wraz ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłoczew – etap II zatwierdzoną Uchwałą Nr XLII/317/2018 Rady Gminy Kłoczew z dnia 29 stycznia 2018 r.

§ 2. 1. Zmianą planu objęto obszar, w obrębie którego tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczono np. : SZ.1U- ZPSZ – miejscowość (Stare Zadybie) 1 – numer kolejny terenu o takiej samej funkcji U-ZP – funkcja terenu (teren usług i zieleni urządzonej) Dla terenów komunikacji klasyfikację drogi oznaczono np.: **KDW** KD – teren komunikacji drogowej publicznej W – symbol klasy drogi (teren drogi wewnętrznej)

§ 3. 1. Ustalenia planu wyrażone zostają w postaci niniejszej uchwały oraz rysunku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłoczew w miejscowości Stare Zadybie – w skali 1: 1 000 – jako **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały. Ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały oraz rysunek planu stanowią integralną całość.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kłoczew inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – **jako załącznik nr 2** do niniejszej uchwały

3. Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML (zapis na płycie CD) – stanowią **załącznik nr 3** do niniejszej uchwały.

§ 4. 1. Oznaczenia graficzne użyte w rysunku planu będące ustaleniami planu:

OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU:

	- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	- TEREN USŁUG LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
	- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
	- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTEKÓW WOJ. LUBELSKIEGO - A/417
	- GRANICA WPISU DO REJESTRU ZABYTEKÓW ZESPOŁU PODWORSKIEGO W ZADYBIU STARYM - A/417

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	- OBIEKTY OBJĘTE WPISEM DO REJESTRU ZABYTEKÓW A/417 POŁOŻONE POZA OBSZREM OPRACOWANIA
	- DROGA WEWNĘTRZNA
	- TEREN UJĘCIA WODY

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 lub umieszczone na rysunku poza granicą opracowania mają charakter informacyjny i są jednolite z ustaleniami obowiązującego studium i planu, który obowiązuje na danym terenie sąsiednim.

§ 5. 1. Ilekroć w dalszych częściach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenie planu, o którym mowa w § 1 pkt. 1 niniejszej uchwały,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Puchaczów o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym,
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć taką kategorię przeznaczenia, która przypisana została danemu terenowi jako obowiązująca, stanowiąca co najmniej 55% programu użytkowego,
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym i uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i stanowią nie więcej niż 45% powierzchni ogólnej zabudowy.
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budowli i budynków. Linia określa najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany obiektu od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, a w przypadku dróg najmniejszą dopuszczalną odległość od krawędzi jezdni, z wyłączeniem zewnętrznych schodów, pochylni, ramp wejściowych, tarasów, werand i podcieni, a także: wykuszy, balkonów, loggi, ryzalitów, gzymsów, okapów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia dachów, wykraczających poza obrys przedmiotowej linii, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, przy czym wykroczenie to nie może być większe niż 2,0 m. Linia nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 9) **strefie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują określone zasady użytkowania i gospodarki przestrzenią,
- 10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 0° do 15°,
- 11) **dachu wysokim** – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych wynosi powyżej 15°,
- 12) **przekrycie dachowe** – zewnętrzna warstwa dachu, narażona na działanie warunków atmosferycznych,
- 13) **wielkości powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział procentowy sumy powierzchni zabudowy (w znaczeniu przepisu szczególnego) budynków, które mogą być lokalizowane w granicach wydzielonego terenu – do jego powierzchni. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni obiektów pomocniczych (szklarnie, szopy, altany) oraz elementów zewnętrznych jak: schody, tarasy, rampy, daszki, występy dachowe, a także obiektów małej architektury i funkcjonujących sezonowo,
- 14) **kondygnacja** – w tekście planu oznacza kondygnację nadziemną,

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy interpretować w oparciu o definicje zawarte w branżowych przepisach szczególnych, a w przypadku ich braku rozumieć zgodnie z ich słownikowym znaczeniem w przepisach odrębnych.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU W OBSZARZE OBJĘTYM ZMIANĄ PLANU

§ 6. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1. Zagospodarowanie i użytkowanie obszaru musi odbywać się z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska i z wykorzystaniem najlepszych dostępnych technologii w kontekście jak najmniejszej ingerencji w strukturę oraz zagospodarowanie zespołu podworskiego.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposoby zagospodarowania terenu:

- 1) poprzez określenie w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały:
 - a) maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy,
 - b) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy,
 - d) maksymalnej wysokości zabudowy w metrach i kondygnacjach,
 - e) rodzaju i spadku dachu,
- 2) istniejącą zabudowę zlokalizowaną poza liniami zabudowy należy przewidzieć do rozbiórki,
- 3) dla istniejącej zabudowy spełniającej ustalenia planu remonty, przebudowy i rozbudowy odbywać się muszą na warunkach określonych w niniejszym planie miejscowym,
- 4) na całym obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych poza liniami zabudowy w sposób niekolidujący z historycznym zagospodarowaniem terenu przy uwzględnieniu ochrony istniejącego drzewostanu,
- 5) ustala się dla terenu objętego niniejszym planem realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów komunikacyjnych, dojazdów, miejsc postojowych, miejsc na odpady oraz altan i obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego i ich realizacja będzie niekolidująca z historycznym zagospodarowaniem terenu przy uwzględnieniu ochrony istniejącego drzewostanu,
- 6) dachy:
 - a) na wszystkich budynkach ustala się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek. Na terenie dawnego dworu zachować spadki połaci dachowych jak w stanie istniejącym.
 - b) dla budynku dworu pokrycie dachów ustala się z blachy płaskiej lub z dachówki ceramicznej, natomiast dla budynku usługowego (np. winiarni) z blachy płaskiej dachówki ceramicznej lub dachówki betonowej.

§ 7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

1. Cały obszar opracowania objęty jest statusem obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”. Celem ochrony przed degradacją zasobów wód tego zbiornika jest zachowanie wgłębných poziomów wodonośnych z czystymi wodami do wykorzystania teraz i w przyszłości. Ustala się obowiązek, zgodnie z przepisami odrębnymi, szczególnej ochrony wód powierzchniowych i wód podziemnych.

2. Na terenie opracowania brak obiektów objętych prawnymi formami ochrony przyrody. Obszar planu leży w bezpośrednim sąsiedztwie sięgacza ekologicznego Przyrodniczego Systemu Gminy.

3. Ustala się zakaz prowadzenia na terenie objętym planem działalności przekraczających standardy jakości środowiska poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

- 1) Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej i projektowanej zabudowy pensjonatowej, oraz zapewnienia jej właściwego standardu akustycznego poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, zaliczając objęte zmianą planu tereny odpowiednio jako pod zabudowę :
 - a) teren zamieszkania zbiorowego (część pensjonatowa) – teren SZ1U-ZP
 - b) tereny rekreacyjno – wypoczynkowe - teren SZ1U-ZP

2) Zakazuje się eksploatacji urządzeń powodujących w zakresie emisji hałasu przekroczenie standardów jakości środowiska poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych

4. Zakaz prowadzenia na terenie objętym planem działalności przekraczających standardy jakości środowiska a w szczególności zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, oraz mogących stwarzać zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

5. Zagospodarowanie i użytkowanie obszaru powinno odbywać się możliwie z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska i z wykorzystaniem najlepszych dostępnych technologii.

6. Dla nowych inwestycji oraz modernizacji istniejących obiektów plan ustala: a.stosowanie gazu ziemnego oraz paliw niskoemisyjnych tzw. ekologicznych, b.rozbudowę skojarzonego systemu energetycznego gwarantującego wyższą efektywność wykorzystania mocy energetycznej paliwa.

7. Na obszarze objętym planem brak obszarów ograniczonego użytkowania w rozumieniu art. 135 Ustawy Prawo Ochrony Środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.).

8. Ustala się zakaz zmiany ukształtowania terenu.

§ 8. TERENY ZAMKNIĘTE

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

§ 9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Obszar objęty ustaleniami planu stanowi część zespołu podworskiego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego pod nr A/417 jako zespół podworski w Zadybiu Starym w obrębie którego usytuowany jest budynek dworu objęty tożsamą formą ochrony konserwatorskiej. W obrębie terenu objętego wpisem do rejestru zabytków znajduje się również obiekt gorzelni i stajni wyjazdowej położone poza obszarem opracowania. Zespół podworski znajduje się również w gminnej ewidencji zabytków gminy Kłoczew przyjętej Zarządzeniem Nr 143/2019 Wójta Gminy Kłoczew z dnia 18 grudnia 2019 r.

2. Dla ww. terenu wszelkie działania inwestycyjne wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieką nad zabytkami i mogą zostać poprzedzone wydaniem wytycznych oraz warunków konserwatorskich.

3. Obszar opracowania znajduje się w zasięgu stanowiska archeologicznego zaewidencjonowanego podczas przeprowadzonych badań powierzchniowych AZP pod nr 67-75/5-2, figurującego w gminnej ewidencji zabytków gminy Kłoczew, niewpisanego do rejestru zabytków. Prowadzenie w jego obszarze prac ziemnych a także realizacja zamierzeń inwestycyjnych, którym towarzyszą prace ziemne oraz przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu wymagają zachowania procedur wynikających z przepisów odrębnych. Zasięg stanowiska pokazano na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do Uchwały.

4. W przypadku ujawnienia podczas nienadzorowanych archeologicznie prac ziemnych i budowlanych przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi tj. ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).

§ 10. TERENY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO I WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym Na obszarze objętym planem nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym które znajdują się na terenie objętym planem są:

1) Urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków i unieszkodliwiania odpadów.

3. W granicach planu brak wyznaczonych przestrzeni publicznych.

§ 11. SPOSÓB USYTUOWANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH NA TERENIE DAWNEGO PARKU PODWORSKIEGO

1. Na rysunkach planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy dla lokalizacji dawnego dworu i projektowanego obiektu usługowego (np. winiarni). Dla budynku dawnego dworu ustala się nakaz zachowania historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej, w tym skalę bryły, gabaryty, wysokości i kształt dachu oraz opracowanie elewacji. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy po murach zewnętrznych budynku dworu z jej powiększeniem od strony zachodniej z zastrzeżeniem, że może to być wyłącznie taras/oranżeria z ewentualną transparentną obudową (szkło).

§ 12. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie wskazuje się obszarów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla terenu objętego wpisem do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr A/417 wprowadza się zakaz podziału nieruchomości nimi objętych.

§ 13. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ TERENU

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy obsługi komunikacyjnej:

1) drogi publiczne klasy dojazdowej (KDD) stanowią system powiązań lokalnych i obsługują przyległe zagospodarowanie.

2) drogi publiczne klasy zbiorczej (KDZ) stanowią system powiązań w skali gminnej

2. Teren objęty planem nie sąsiaduje bezpośrednio z drogami publicznymi i dostępny będzie komunikację z układu drogowego z nim sąsiadującego położonego poza granicą opracowania:

a) z istniejącej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku obowiązującego planu symbolem 17KDW położonej poza granicą opracowania od strony wschodniej i północno wschodniej,

b) z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku obowiązującego planu symbolem 18KDW położonej poza granicą od strony południowej

3. Na terenie, na którym dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

1) dla usług nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń, a dla zabudowy usługowo - gospodarczej przewidzieć należy 1 miejsce dla parkowania pojazdów specjalistycznych lub osobowych na 100 m² powierzchni ,

2) dodatkowo minimum 5% miejsc parkingowych przewidzieć należy dla samochodów posiadających kartę parkingową.

4. Ustala się realizację miejsc parkingowych w formie parkingu zielonego o przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej nawierzchni z wykorzystaniem typowych elementów zapewniających możliwość wzrostu roślin zadarniających.

5. Dopuszcza się realizację części miejsc parkingowych na terenach sąsiednich jeżeli ich lokalizacja na terenie opracowania zmiany planu nie jest możliwa i wystarczająca.

§ 14. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej na rezerwach terenu w liniach regulacyjnych istniejących i projektowanych dróg, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych.

2. W przypadkach braku możliwości lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów technicznych, dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej na wszystkich terenach w obszarze planu, pod warunkiem spełnienia wymogów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Dla wyznaczonych funkcji terenów plan ustala zasady obsługi inżynierskiej dla poszczególnych systemów, przy czym dopuszcza się ewentualną modernizację, rozbudowę oraz budowę systemów infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z istniejącym drzewostanem wyłącznie do obsługi budynków zlokalizowanych na terenie objętym projektem zmiany planu:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę na terenach objętym planem z istniejących i projektowanych sieci komunalnego systemu wodociągowego gminy,
- b) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów z istniejących i projektowanych sieci komunalnego systemu wodociągowego gminy, zgodnie z wymaganiami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030),

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- a) do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; na terenach usytuowanych poza zasięgiem istniejących sieci kanalizacji sanitarnej do czasu realizacji gminnego systemu kanalizacji plan dopuszcza stosowanie lokalnych urządzeń kanalizacyjnych spełniających wymogi obowiązujących przepisów odrębnych lub realizację szczelnych szamb. Wyklucza się odprowadzanie ścieków komunalnych bezpośrednio do gruntu,

3) odprowadzanie wód opadowych:

- a) do czasu wybudowania gminnego systemu kanalizacji deszczowej ustala się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do gruntu po ich wstępnym oczyszczeniu. Obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania z doprowadzeniem ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki wodnej.

4) zaopatrzenie w ciepło:

- a) plan dopuszcza zaopatrzenie w ciepło z: lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych, których oddziaływanie na środowisko spełniać będzie wymagania obowiązujących przepisów odrębnych oraz z odnawialnych i niekonwencjonalnych źródeł ciepła. Zakazuje się stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy
- b) dla poprawy standardów obsługi ciepłej istniejącej i projektowanej zabudowy w planie zabezpiecza się możliwość adaptacji i rozbudowy sieci przesyłowych gazu ziemnego,
- c) zakazuje się realizacji kolektorów słonecznych oraz paneli fotowoltaicznych na budynku dworu oraz na gruncie w obrębie parku podworskiego z dopuszczeniem ich ewentualnego montażu na dachu budynku winiarni w sposób niezaburzający wartości widokowo – przestrzennych zespołu podworskiego,

5) zaopatrzenie w gaz:

- a) zakłada się doprowadzenie średnioprężnej sieci gazu ziemnego do terenu objętego planem.
- b) drzewa i krzewy mogą być sadzone min. 2,0 m od zewnętrznej ścianki gazociągu,

6) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) przez dysponentów sieci i urządzeń elektroenergetycznych gminnego systemu elektroenergetycznego, poprzez stacje transformatorowe wbudowane np. w budynku projektowanej winiarni, oraz przyłącza, przy założeniu adaptacji (sieci i urządzeń elektroenergetycznych nie kolidujących z docelowym zagospodarowaniem) oraz wymaganej rozbudowy układu przesyłowego,
- b) ustala się realizację nowych linii średniego i niskiego napięcia jako kablowe. Nie dopuszcza się realizacji napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia,
- c) elektroenergetyczne linie kablowe wraz ze złączami należy projektować w pasach technologicznych o szerokości 1,0 m. W pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów. Teren powinien być stale dostępny dla służb eksploatacyjnych z możliwością dojazdu,

- e) elektroenergetyczne urządzenia liniowe należy przewidywać w pasach drogowych. Szerokość pasów technicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną w pasach drogowych winna umożliwiać usytuowanie ww. urządzeń w zgodności z obowiązującymi przepisami dotyczącymi budowy i eksploatacji dróg. Dopuszcza się budowę poza pasem drogowym, przy zachowaniu pasa technicznego o szerokości min. 1,0 m dla linii kablowych SN i NN oraz złączy kablowych NN. W pasach technicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów,

7) obsługa telekomunikacyjna:

- a) plan ustala obsługę telekomunikacyjną terenu opracowania przez koncesjonowanych operatorów telefonii stacjonarnej (kanalizacja telefoniczna) i telefonii komórkowej cyfrowej i analogowej przy założeniu adaptacji (sieci i urządzeń telekomunikacyjnych nie kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu) oraz wymaganej rozbudowy układu przesyłowego,
- b) wyklucza się lokalizowanie nowych linii telefonicznych jako napowietrzne,
- c) dopuszcza się zachowanie się istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych i ustala się obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy,
- d) obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych oraz sieci infrastruktury technicznej które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. W ZAKRESIE GOSPODARKI ODPADAMI USTALA SIĘ:

1. Obowiązek wyposażenia nieruchomości w urządzenia i miejsca umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów, zgodnie z wymaganiami określonymi w regulaminie utrzymania porządku i czystości w gminie.
2. Wywożenie systemem zorganizowanym wszystkich odpadów z obszaru objętego planem na wyznaczone dla potrzeb gminy tereny składowania, przeróbki lub spalania śmieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. TERENY OSUWISKOWE

1. Na terenie objętym planem nie występują tereny osuwiskowe.

§ 17. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENU

1. Tereny objęte zmianą planu mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnego z planem.
2. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem:
- 1) nie dopuszcza się niezgodnego z planem nowego sposobu użytkowania terenu
- 2) dopuszcza się czasową lokalizację obiektów nie związanych trwale z gruntem o charakterze przenośnym w sposób niekolidujący z trwałymi elementami zagospodarowania terenu.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE dla wyszczególnionych funkcji terenu

§ 18. TEREN USŁUG I ZIELENI URZĄDZONEJ SZ.1U-ZP,

1. PRZEZNACZENIE TERENU: teren usług i zieleni urządzonej na terenie zabytkowego parku podworskiego.

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) Nie dopuszcza się podziału nieruchomości która objęta jest wpisem do rejestru zabytków województwa lubelskiego pod nr A/417
- 2) ustala się lokalizację na terenie opracowania obiektów o funkcji usługowej oraz obiektów usługowo - gospodarczych
- 3) forma zabudowy wolnostojąca

3. WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 11.

- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,16
 - b) minimalny – 0,03,
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maksymalnie do 8%
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 70%,
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dawnego dworu zgodnie ze stanem istniejącym w części piętrowej do 11,0 m
 - b) obiektu usługowego – 10,0 m od poziomu terenu przy wejściu, do kalenicy,
- 6) Park podworski objęty jest ochroną w granicach objętych planem w zakresie:
 - a) układu historycznego
 - b) ukształtowania terenu
 - c) historycznej zieleni komponowanej : aleje, szpalery, nasadzenia graniczne, istniejący starodrzew. Istniejąca zieleń wysoka dawnego założenia parkowego wymaga utrzymania, ochrony i zachowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody oraz ochrony i opieki nad zabytkami.
 - d) elementy historycznego zagospodarowania terenu – układ wodny Dla terenu parku ustala się nakaz realizacji zamierzeń inwestycyjnych na zasadzie działań rewaloryzacyjnych, mających na celu przywrócenie pierwotnego układu kompozycyjnego parku, a także nakaz ochrony istniejącego, zachowanego drzewostanu.

4. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

- 1) ustala się możliwość realizacji na terenie zabytkowego parku funkcji usługowej w zakresie turystyki, gastronomii, kultury i rozrywki.
- 2) wyklucza się usługi handlu w tym handlu wielkopowierzchniowego.
- 3) Dla usług zapewnić należy miejsca parkingowe naziemne lub w garażu wbudowanym w projektowany nowy obiekt usługowy w ilości wynikającej z przyjętej do realizacji technologii obiektów co określono w §13.
- 4) Przy adaptacji obiektu dawnego dworu ustala się obowiązek zachowania historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej, w tym skali bryły, gabarytów, wysokości i kształtu dachu oraz opracowania elewacji co określono w §11.
- 5) Wyklucza się realizację funkcji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
- 6) Obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14.

Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE

§ 19. 1. Ustala się jednolitą opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dn. 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.1130.) w wysokości:

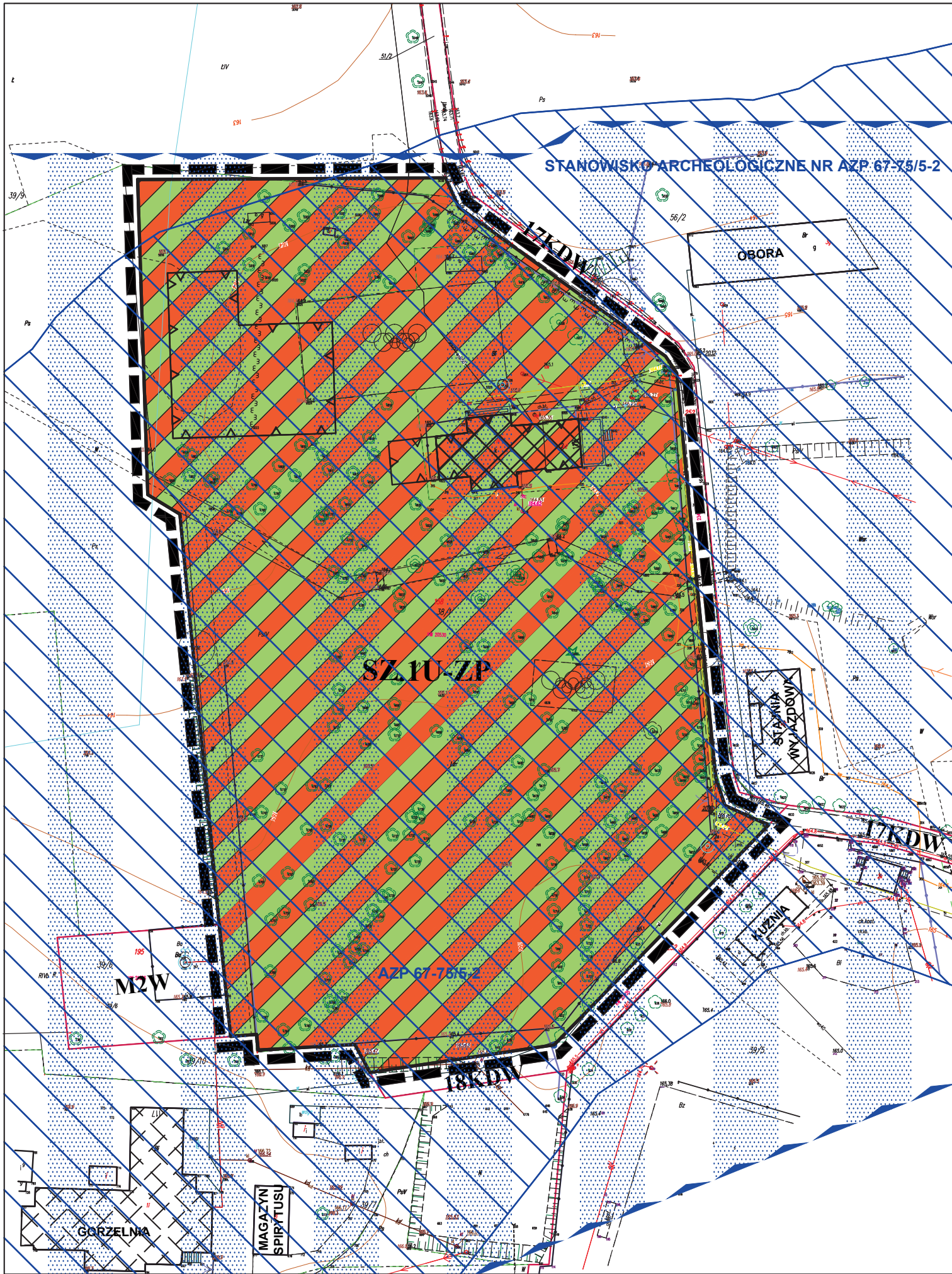
- 1) dla terenów przewidzianych pod zabudowę usługową i turystyczną – 15%,
- 2) dla terenów zieleni parkowej – 3%

§ 20. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłoczew.

§ 21. 1. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

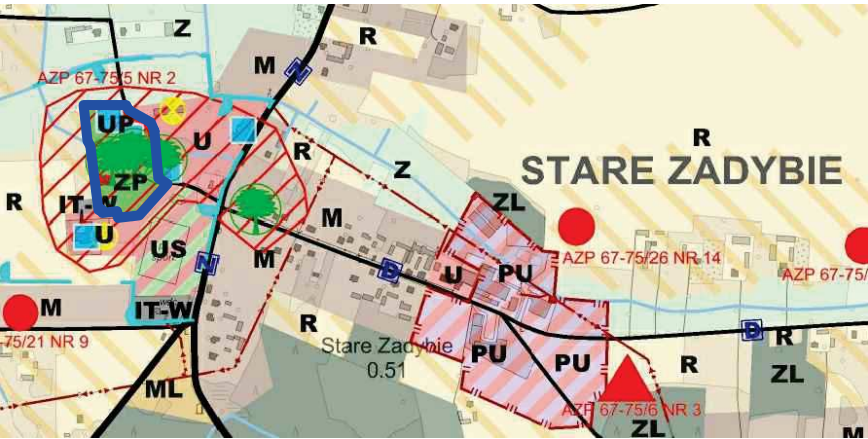
Marek Cąkała



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KŁOCZEW w miejscowości Stare Zadybie

skala 1:1000
załącznik 1

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KŁOCZEW ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LI/376/2022 RADY GMINY KŁOCZEW Z DNIA 7 PAŹDZIERNIKA 2022 R.
skala 1:10 000



- UŻYTKOWANIE TERENÓW**
- M obszary zabudowy mieszkaniowej
 - ML obszary zabudowy rekreacji indywidualnej
 - U obszary zabudowy usługowej
 - UP obszary usług publicznych
 - UT obszary usług turystyki
 - US obszary usług sportu i rekreacji
 - R obszary rolnicze
 - obszary rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji budynków i budowli w zabudowie zagrodowej
 - Z obszary zieleni
 - ZP obszary zieleni parkowej
 - ZL lasy i zadrzewienia
 - ZC cmentarze
 - WS obszary wód powierzchniowych
 - IT-W obszary infrastruktury technicznej - wodociągi
 - IT-K obszary infrastruktury technicznej - kanalizacja
 - IT-O obszary infrastruktury technicznej - gospodarowanie odpadami
- ŚRODOWISKO KULTUROWE**
- obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków
 - obszary i obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków
 - strefa "A" - pełnej ochrony historycznej, struktury przestrzennej, obejmująca obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków
 - strefa "K" - ochrony krajobrazu kulturowego
 - nieruchome zabytki archeologiczne znane z kwerendy, o ustalonej lokalizacji, których weryfikacja w terenie przyniosła wynik negatywny
 - znaleziska pojedyncze, ślady osadnictwa lub stanowiska archeologiczne o powierzchni do 1 ara
 - stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ara

TERENY OBJĘTE ZMIANĄ PLANU

OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TEREN USŁUG LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJ. LUBELSKIEGO - A/417
- GRANICA WPISU DO REJESTRU ZABYTKÓW ZESPOŁU PODWORSKIEGO W ZADYBIU STARYM - A/417

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- OBIEKTY OBJĘTE WPISEM DO REJESTRU ZABYTKÓW A/417 POŁOŻONE POZA OBSZREM OPRACOWANIA
- KDW - DROGA WEWNĘTRZNA
- M2W - TEREN UJĘCIA WODY

ZALĄCZNIK NR 1

ZMIANA PLANU ZATWIERDZONA UCHWAŁĄ NR XXV/168/2026 RADY GMINY KŁOCZEW Z DNIA 21 kwietnia 2026 r.

EM	DANE	IMIĘ I NAZWISKO
	Główny projektant:	mgr inż. arch. Elżbieta Mącik
20-004 Lublin ul.Narutowicza 14/5a tel./fax. (0-81) 534-40-30 KŁOCZEW Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłoczew DATA : kwiecień 2026	Zespół autorski:	techn. Teresa Pilut Grzegorz Wójcik Sebastian Kozak
	INWESTOR	SKALA
	URZĄD GMINY KŁOCZEW	1:1 000

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PŁASKICH: 2000/strefa 7	MAPA ZASADNICZA LICENCJA NR GK.6642.1216.2025_0616_N KOPIA MAPY Z DNIA 2025-11-04
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH WYSOKOŚCIOWYCH: PL-EVRF2007-NH	

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KŁOCZEW
w sprawie uchwalenia**

**ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KŁOCZEW
dla terenu położonego w miejscowości Stare Zadybie**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kłoczew inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 17 pkt. 5 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych sąsiadujących z obszarem opracowania oraz uzbrojenia), należących do zadań własnych gminy będą pochodzić z budżetu gminy.
- Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej inwestycji infrastrukturalnej. Ponadto przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/168/2026

Rady Gminy Kłoczew

z dnia 21 kwietnia 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