



UCHWAŁA NR XXIV/164/2026 RADY GMINY KŁOCZEW

z dnia 26 lutego 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanych w miejscowości Gózd, Wola Zadybska i Wola Zadybska – Kolonia – 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 2025 r. poz. 1153, 1436) 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 2024 r. poz. 1130 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 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr VII/60/2024 Rady Gminy Kłoczew z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanych w miejscowości Gózd, Wola Zadybska i Wola Zadybska – Kolonia, Rada Gminy Kłoczew uchwala co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanych w miejscowości Gózd, Wola Zadybska i Wola Zadybska – Kolonia – Etap I zwany dalej planem, obejmujący obszar o powierzchni ok. 2,37 ha, w granicach przedstawionych w części graficznej.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1-2 - część graficzna planu w skali 1:1000, będąca integralną częścią uchwały;
- 2) załącznik nr 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;
- 3) załącznik nr 4 - 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) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne, nadziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 2) **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;
- 3) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw, aktów wykonawczych, norm branżowych i ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

5) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć:

- a) urządzenia budowlane,
- b) budynki gospodarcze, budynki garażowe, budynki gospodarczo-garażowe,
- c) parkingi,
- d) infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia o szerokości nie mniejszej niż 5 metrów;

6) **zielen izolacyjna** – należy przez to rozumieć tereny, na których zlokalizowano zespoły zieleni o charakterze ochronnym.

§ 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) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza 50,0 m;
- 6) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza 150,0 m;
- 7) pas zieleni izolacyjnej;
- 8) 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: teren Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Subniecka Warszawska.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru

§ 4. Ustala się przeznaczenia terenu:

- 1) teren oczyszczalni ścieków – **IKO**;
- 2) teren drogi dojazdowej – **KDD**.

§ 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:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) odległość zabudowy od gruntów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się:

- 1) rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, położonych w całości lub częściowo poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pod warunkiem nie zmniejszania odległości od dróg;
- 2) dla istniejących obiektów budowlanych oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie: funkcje, wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu lub przekraczają ustalone linie zabudowy:
 - a) zmianę sposobu użytkowania obiektu na funkcję zgodną z ustaleniami uchwały,
 - b) rozbudowę lub nadbudowę nie wyżej niż do ustaleń uchwały,
 - c) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem, że zakaz ten nie dotyczy: inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 9. 1. Ustala się strefę ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 50,0 m, oznaczoną w części graficznej.

2. W strefie o której mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywnościowe oraz studni, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

3. Ustala się strefę ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 150,0 m, oznaczoną w części graficznej.

4. W strefie, o której mowa w ust. 3 nakazuje się podłączenie wszystkich obiektów do sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. W przypadku braku możliwości podłączenia wszystkich obiektów do sieci wodociągowej, o której mowa w ust. 4, obowiązują zakazy zawarte w ust. 2.

§ 10. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody uwzględnia się położenie całego obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Na obszarze objętym planem w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy, niezależnie od ustaleń szczegółowych, ustala się: nakaz zgłoszenia do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, wszystkich stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości większej niż 50,0 m.

§ 12. 1. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostawę wody z wodociągowej sieci rozdzielczej;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 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, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §14;
- 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 §14;
- 7) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) sieci dystrybucyjne;
- 2) indywidualne zbiorniki na gaz płynny;
- 3) podziemne, nadziemne i naziemne przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej.

§ 13. W zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii obowiązują następujące ustalenia dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, w tym biogazowni rolniczych.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostępność komunikacyjną do działek budowlanych bezpośrednio z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu lub najkrótszym możliwym dojazdem do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się obsługę terenów poprzez dojścia i dojazdy, których szerokość nie może być mniejsza niż 5,0 m, przy uwzględnieniu przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, w tym dróg pożarowych.

3. W zakresie miejsc do parkowania dopuszcza się:

- 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego;
- 2) miejsca do parkowania wbudowane w budynek;
- 3) miejsca do parkowania w formie garaży wolnostojących.

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

- 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 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 rozpoczęte 15 miejsc.

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej symbolami: **1IKO, 2IKO, 3IKO** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: teren oczyszczalni ścieków.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 2) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1.

5. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się pas zieleni izolacyjnej wysokiej w miejscu wskazanym na załączniku graficznym o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna:

- 1) dla terenów 1IKO i 2IKO z terenu drogi 1KDD;
- 2) dla terenu 3IKO z terenów dróg położonych poza terenem planu miejscowego.

7. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania ustala się urządzenie nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 2 osoby mogące jednocześnie przebywać w budynku.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązuje minimalna powierzchnia działki: 3500,0 m²;
- 2) obowiązuje minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m²;
- 3) obowiązuje kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1-3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną oraz pod dojazdy.

9. Tereny, o których mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej symbolem: **1KDD** 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:

- 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.

5. Teren, o którym mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłoczew.

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

Przewodniczący Rady Gminy

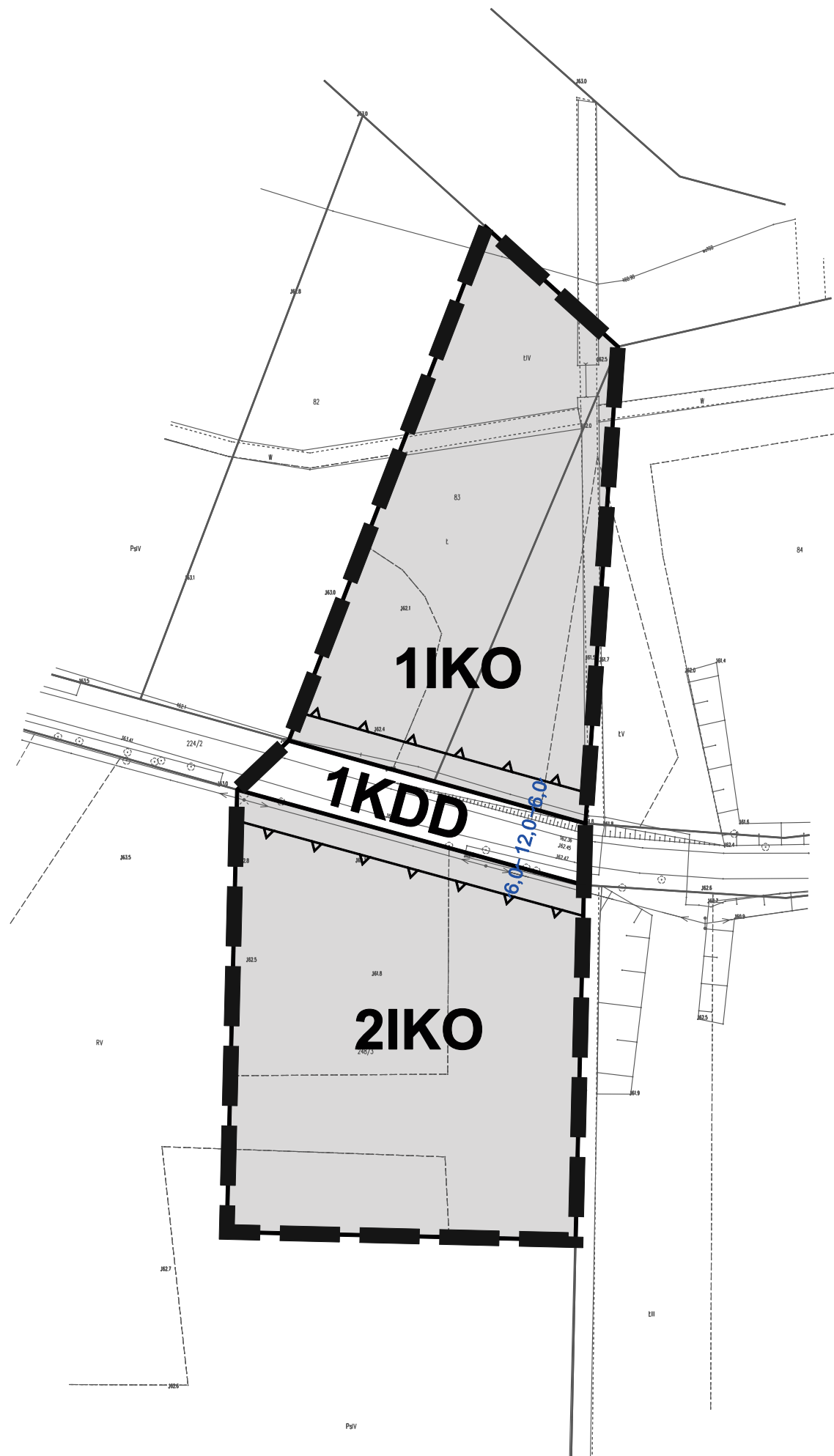
Marek Cąkała



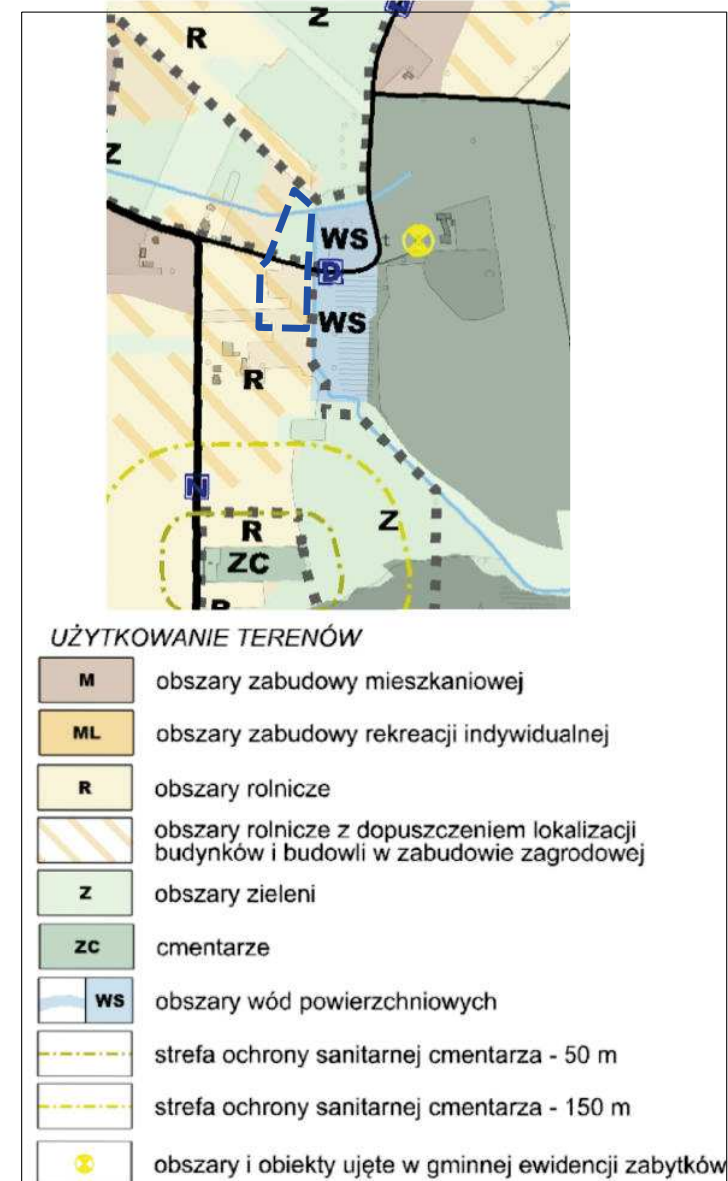
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA NIERUCHOMOŚCI ZLOKALIZOWANYCH W MIEJSCOWOŚCI GÓZD, WOLA ZADYBSKA I WOLA ZADYBSKA - KOLONIA - Etap I

SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY



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.



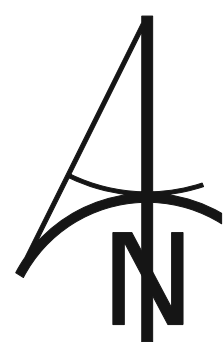
LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	teren oczyszczalni ścieków
	teren drogi dojazdowej
	wymiary wyrażone w metrach

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

teren opracowania znajduje się w całości w granicach
terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych
- Subniecka Warszawska



0 10 50 100 m

Załącznik sporządzono na mapie zasadniczej w postaci wektorowej,
wydanej w dniu 23.04.2025 r. przez Starostę Ryckiego.
Licencja nr GK.6642.414.2025_0616 P z dnia 23.04.2025 r.
Układ PUWG 2000, strefa 7 (EPSG 2178).

Załącznik nr 1 do Uchwały
nr XXIV/164/2026
Rady Gminy Kłoczew
z dnia 26 lutego 2026 r.

Przewodniczący
Rady Gminy Kłoczew

Marek Cąkała

Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego dla nieruchomości
zlokalizowanych
w miejscowości Gózd, Wola Zadybska
i Wola Zadybska - Kolonia - Etap I

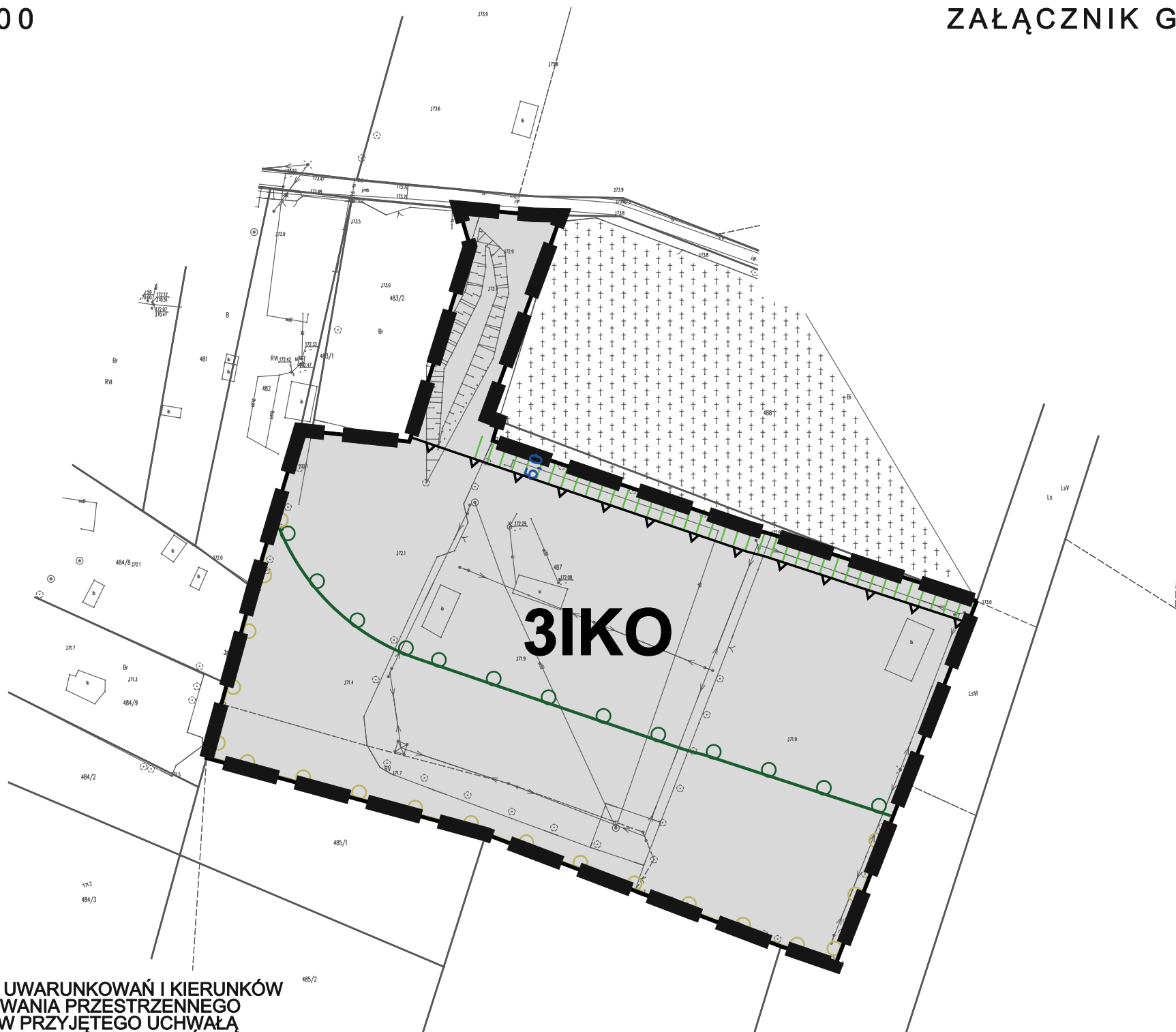
skala
rysunku
1:1000



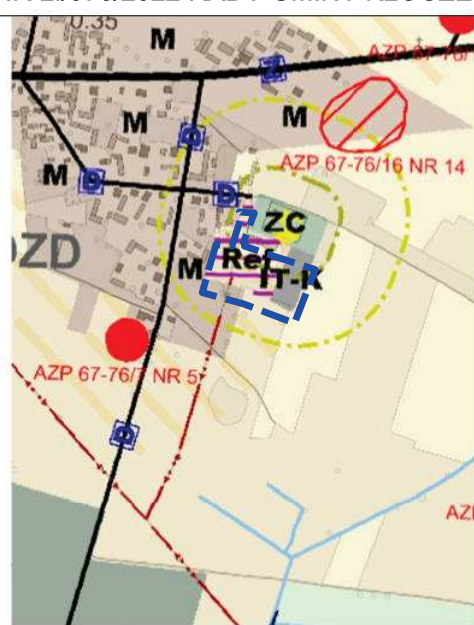
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA NIERUCHOMOŚCI ZLOKALIZOWANYCH W MIEJSCOWOŚCI GÓZD, WOLA ZADYBSKA I WOLA ZADYBSKA - KOLONIA - Etap I

SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY



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
R	obszary rolnicze
RL	obszary rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji budynków i budowli w zabudowie zagrodowej
Z	obszary zieleni
ZC	cmentarze
IT-K	obszary infrastruktury technicznej - kanalizacja
RE-T	obszary urządzeń wytwarzających 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
	strefa ochrony sanitarnej cmentarza - 50 m
	strefa ochrony sanitarnej cmentarza - 150 m
	znaleziska pojedyncze, ślady osadnictwa lub stanowiska archeologiczne o powierzchni do 1 ara
	stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ara

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	teren oczyszczalni ścieków
	granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza 50 m
	granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza 150 m
	pas zieleni izolacyjnej
	wymiary wyrażone w metrach

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

teren opracowania znajduje się w całości w granicach terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - Subniecka Warszawska

Załącznik nr 2 do Uchwały
nr XXIV/164/2026
Rady Gminy Kłoczew
z dnia 26 lutego 2026 r.

Przewodniczący
Rady Gminy Kłoczew

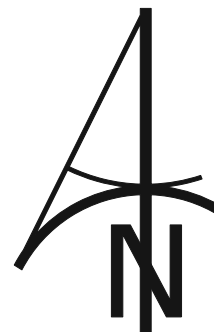
Marek Cąkała

Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego dla nieruchomości
zlokalizowanych
w miejscowości Gózd, Wola Zadybska
i Wola Zadybska - Kolonia - Etap I

skala
rysunku
1:1000

0 10 50 100 m

Załącznik sporządzono na mapie zasadniczej w postaci wektorowej,
wydanej w dniu 23.04.2025 r. przez Starostę Ryckiego.
Licencja nr GK.6642.414.2025_0616 P z dnia 23.04.2025 r.
Układ PUVG 2000, strefa 7 (EPSG 2178).



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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) 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 4 do uchwały nr XXIV/164/2026

Rady Gminy Kłoczew

z dnia 26 lutego 2026 r.

Zalacznik4.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. XXIV/164/2026 Gminy Kłoczew z dnia 26 lutego 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanych w miejscowości Gózd, Wola Zadybska i Wola Zadybska – Kolonia – Etap I

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy Kłoczew jest wynikiem realizacji uchwały nr VII/60/2024 Rady Gminy Kłoczew z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanych w miejscowości Gózd, Wola Zadybska i Wola Zadybska – Kolonia.

W wyniku uchwalenia planu, w jego granicach tracą moc prawną ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłoczew przyjętego uchwałą nr XXVIII/160/2005 Rady Gminy Kłoczew z dnia 28 stycznia 2005 r. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod: tereny oczyszczalni ścieków i teren drogi dojazdowej.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie aktu prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą na realizację planowanych inwestycji celu publicznego w zakresie lokalizacji oczyszczalni ścieków. 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. b 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), w zakresie lokalizacji inwestycji celu publicznego wyłączony został obowiązek sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnego z zapisami 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.

Plan 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 23.04.2024 r. przez Starostwo Powiatowe w Rykach, licencja nr GK.6642.414.2025_0616_P na podstawie wniosku o udostępnienie danych zgromadzonych w rejestrze publicznym. Część graficzną planu sporządzono w układzie PUWG 2000, strefa 7 (EPSG 2178).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1130 ze zm.). Do uchwały stosuje się przepisy 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).

W trakcie realizacji planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i na tablicy Urzędu Gminy Kłoczew o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz o terminie składania wniosków.

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 wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Przeprowadzono konsultacje społeczne dotyczące projektu planu w dniach od 10 listopada 2025 r. do 8 grudnia 2025 r. Spotkania otwarte nad przyjętymi rozwiązaniami odbyły się w dniach 17 listopada 2025 r. oraz 26 listopada 2025 r. Od dnia rozpoczęcia konsultacji społecznych do dnia 8 grudnia 2025 r. można było składać ankiety do Wójta Gminy Kłoczew. Do konsultowanego projektu nie wpłynęły uwagi, które nie wymagały rozpatrzenia przez Wójta Gminy Kłoczew. Do konsultowanego projektu nie wpłynęła żadna wypełniona ankieta.

W oparciu o art. 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. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

1) Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W zakresie wymagań ład 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 uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym planem 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 o znaczeniu lokalnym, w tym tereny pod budowę oczyszczalni ścieków oraz 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 nie zawiera zakazu 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 i przeprowadzenia zbierania ankiet w wyznaczonym terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить 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 art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 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 przy uwzględnieniu złożonych wniosków. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na dopuszczeniu lokalizacji infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców w media.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 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.

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

·Obszar opracowania obejmuje fragmenty, które zasadniczo są dobrze skomunikowane 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 art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Gmina Kłoczew nie sporządzała analizy, o której mowa w art. 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. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż realizacja ustaleń MPZP nie będzie wymagała poniesienia przez gminę wydatków,

z wyłączeniem kosztów sporządzenia planu. Prognozowane dochody związane z przyjęciem MPZP obejmują przyszłe wpływy z tytułu podatku od budowli.

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 Gózd, Wola Zadybska i Wola Zadybska - Kolonia, 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. Natomiast w myśl art. 67 ust.3 pkt 2 lit. b 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), w zakresie lokalizacji inwestycji celu publicznego wyłączony został obowiązek sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnego z zapisami 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.

Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy Kłoczew uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Gminy Kłoczew przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanych w miejscowości Gózd, Wola Zadybska i Wola Zadybska – Kolonia.