

## Uchwała Nr .....

### Rady Gminy Cyców

z dnia .....

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców dla obrębu Barki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 609 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z 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 XXXIX/362/23 Rady Gminy Cyców z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców dla obrębu Barki, **Rada Gminy Cyców** stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców dla obrębu Barki nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców, zatwierdzonego uchwałą Nr XI/71/99 Rady Gminy Cyców z dnia 28 października 1999 r., zmienionego uchwałą Nr XXIV/167/05 Rady Gminy Cyców z dnia 28 kwietnia 2005 r., zmienionego uchwałą Nr XII/82/08 Rady Gminy Cyców z dnia 30 kwietnia 2008 r., zmienionego uchwałą Nr VIII/73/11 Rady Gminy Cyców z dnia 28 września 2011 r., zmienionego uchwałą Nr XXVI/218/13 Rady Gminy Cyców z dnia 29 listopada 2013 r., zmienionego uchwałą Nr XXIV/211/18 Rady Gminy Cyców z dnia 21 marca 2018 r., zmienionego uchwałą Nr VI/52/19 Rady Gminy Cyców z dnia 19 czerwca 2019 r. oraz zmienionego uchwałą Nr XXXVII/342/23 Rady Gminy Cyców z dnia 20 kwietnia 2023 r. **i uchwała, co następuje:**

#### §1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców dla obrębu Barki, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, a zarazem integralną część uchwały.
3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są ponadto:
  - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Cyców o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Cyców o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
  - 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Rozdział 1** **Ustalenia wprowadzające**

#### §2.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
  - 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, a na działkach budowlanych dodatkowo stanowi nie mniej niż 51% powierzchni użytkowej budynków;

- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, a na działkach budowlanych dodatkowo stanowią nie więcej niż 49% powierzchni użytkowej zrealizowanych budynków;
  - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu poza którą nie można sytuować, od strony linii rozgraniczającej, budynków i budowli przykrytych dachem; dopuszcza się przekroczenie tych linii maksymalnie o 1,5 m najdalej wysuniętą częścią dachu, okapu, rynny, rury spustowej, gzymsu, parapetu, balkonu, schodów, rampy oraz innych podobnych elementów architektonicznych;
  - 6) **wiacie** – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszzonego niebędącą budynkiem;
  - 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
  - 8) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu budowlanego lub urządzenia;
  - 9) **drobnej działalności produkcyjnej** – należy przez to rozumieć działalność w zakresie rzemiosła i wytwórczości, realizowaną w budynkach o łącznej powierzchni zabudowy na działce budowlanej nieprzekraczającej 250 m<sup>2</sup>, nie kolidującą z funkcją mieszkaniową i zagrodową, w ramach której jest realizowana; prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu dla występującego lub ustalonego (w planie miejscowym) w sąsiedztwie typu zabudowy ani wywoływać drgań na granicy działki budowlanej, do której prowadzący działalność gospodarczą posiada tytuł prawny;
  - 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową nie powodującą hałasu, drgań i zanieczyszczeń powietrza przekraczających obowiązujące normy dla terenów mieszkaniowych, a także niegenerującą uciążliwych zapachów, które pogarszałyby standard zamieszkania poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
  - 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą, w szczególności przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
2. Definicje umieszczone w ust. 1 należy stosować z uwzględnieniem zapisów zawartych w ustaleniach planu, a także jeżeli z dalszych ustaleń planu nie wynika inaczej.
  3. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

### §3.

1. Dla obszaru objętego planem ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
  - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 10) granic i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych;
  - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości

- nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.
2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia:
- 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§4. Rysunek planu zawiera następujące elementy:

- 1) nazwę planu, określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej, informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy;
- 2) informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z oznaczeniem granic obszarów objętych planem miejscowym wraz z legendą zawierającą oznaczenia występujące na tym wyrysie;
- 4) oznaczenia obowiązujące:
  - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linie rozgraniczające,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków stanowiących obiekty przeznaczone na stały pobyt ludzi,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków stanowiących obiekty nieprzeznaczone na stały pobyt ludzi,
  - f) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach,
  - g) napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia 400 kV z pasem technologicznym,
  - h) granice pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - i) cmentarz wojenny z I wojny światowej figurujący w gminnej ewidencji zabytków, niewpisany do rejestru zabytków,
  - j) przeznaczenie terenów;
- 5) oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) granice udokumentowanych złóż kopalin wraz z nazwą,
  - b) granice obszarów górniczych wraz z nazwą,
  - c) granice terenów górniczych wraz z nazwą,
  - d) zasięg stanowisk archeologicznych wraz z numerem AZP, figurujące w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) oznaczenia informacyjne:
  - a) granice udokumentowanych złóż kopalin poza obszarem opracowania,
  - b) granice obszarów górniczych poza obszarem opracowania,
  - c) granice terenów górniczych poza obszarem opracowania,
  - d) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV,
  - e) napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV,
  - f) granice wyznaczonego w studium Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych,
  - g) kategorie terenu górniczego (przydatność do zabudowy) na podstawie: projektu zagospodarowania złoża w projektowanym obszarze górniczym - 2012 r. Instytut Gospodarki Surowcami Mineralnymi i Energią Polskiej Akademii Nauk:
    - 0 - niewymagane zabezpieczenia obiektów budowlanych,
    - I - mogą powstać małe nieszkodliwe uszkodzenia,
    - II - mogą występować uszkodzenia łatwe do usunięcia,
    - III - wymagane zabezpieczenia obiektów budowlanych,
  - h) informację o treści: „cały obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 "Niecka Lubelska (Chełm - Zamość)"".

§5.

1. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznacza się symbolem cyfrowo-literowym, gdzie:
  - 1) cyfra oznacza numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów o tym samym przeznaczeniu;
  - 2) symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN-U**;
  - 3) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **U**;
  - 4) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
  - 5) tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem **U-P**;
  - 6) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **PEF**;
  - 7) tereny górnictwa i wydobywania, oznaczone na rysunku planu symbolem **G**;
  - 8) tereny drogi głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**;
  - 9) tereny drogi lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**;
  - 10) tereny drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**;
  - 11) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KR**;
  - 12) tereny parkingu, oznaczone na rysunku planu symbolem **KOP**;
  - 13) tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami **IE**;
  - 14) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami **RN**;
  - 15) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **RZM**;
  - 16) tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami **L**;
  - 17) tereny cmentarza zamkniętego, oznaczone na rysunku planu symbolem **CZ**.
3. W przypadku zastosowania na danym terenie dwóch lub trzech klas przeznaczenia, wymienione przeznaczenia mogą być realizowane zarówno łącznie jak i zamiennie.
4. Dla każdego z terenów, o których mowa w ust. 2, obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale 2 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

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

§6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad ochrony i kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) obowiązek lokalizowania budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu;
- 2) dla budynków istniejących:
  - a) znajdujących się częściowo między linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, dopuszcza się ich:
    - rozbudowę wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,
    - remont, przebudowę i nadbudowę,
  - b) zlokalizowanych w całości poza liniami zabudowy lub których funkcja jest niezgodna z ustaleniami planu, dopuszczenie:
    - remontu i przebudowy,
    - wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa, bez prawa do rozbudowy,
  - c) dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę istniejących obiektów znajdujących się w granicy działki, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu,
  - d) dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości, dla budynków wyższych niż określono w ustaleniach tekstu planu, w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,
  - e) dopuszcza się zachowanie istniejącego układu połączeń dachowych oraz geometrii dachu w

- przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów budowlanych niebędących budynkami:
    - a) dla wiat i altan: 5 m,
    - b) dla obiektów pozostałych: 15 m;
  - 4) ustalenia pkt 3 nie dotyczą obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
  - 5) położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalić poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę;
  - 6) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy dla działek o szerokości mniejszej niż 18 m, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu;
  - 7) dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, na terenach:
    - a) **U, U-P, PEF**,
    - b) **MN, MN-U**, w postaci:
      - wolnostojących urządzeń o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 500 kW,
      - urządzeń innych niż wolnostojące,
    - c) innych niż wymieniono w lit. a i b, na których plan dopuszcza w ustaleniach szczegółowych urządzenia infrastruktury technicznej, w postaci:
      - wolnostojących urządzeń o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 500 kW, z wyłączeniem urządzeń realizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klasy I-III,
      - urządzeń innych niż wolnostojące.

§7. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w tym zasady kształtowania krajobrazu**, ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
  - a) inwestycji celu publicznego, w szczególności inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej,
  - b) zakładów, dla których w dniu wejścia w życie planu została już wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia na tych samych działkach budowlanych;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:
  - a) terenów oznaczonych symbolami **U, US, U-P, PEF, IE**,
  - b) przedsięwzięć dotyczących eksploatacji kopalni na terenie górnictwa i wydobywania, oznaczonym na rysunku planu symbolem **G**,
  - c) inwestycji celu publicznego, w szczególności inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej;
- 3) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) ochronę wód podziemnych i powierzchniowych, w tym ze względu na położenie całego obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka lubelska (Chełm – Zamość)”, poprzez:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń,
  - b) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska przy realizacji nowych inwestycji,
  - c) obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) obowiązek stosowania standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem,

określonych przepisami odrębnymi:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami **MN-U** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolem **US** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolami **RZM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 6) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 7) ustala się zasady ochrony rowów melioracyjnych:
- a) nakazuje się zachowanie przebiegu, ciągłości i drożności systemu rowów melioracyjnych, przebiegających przez obszar objęty planem miejscowym, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się przebudowę, przekrycie, zmianę przebiegu rowów i rowów melioracyjnych na warunkach przepisów odrębnych i w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiednich,
  - c) nakazuje się zapewnienie dostępu do rowów melioracyjnych dla służb eksploatacyjnych.

§8. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** ustala się:

- 1) obowiązek ochrony, oznaczonego na rysunku planu, cmentarza wojennego z I wojny światowej figurującego w gminnej ewidencji zabytków, niewpisanego do rejestru zabytków;
- 2) obowiązek ochrony obszaru, o którym mowa w pkt 1 poprzez:
  - a) dopuszczenie jedynie działań związanych z prowadzeniem prac rewaloryzacyjnych związanych z porządkowaniem terenu bez ingerencji w grunt,
  - b) nakaz zachowania cmentarza wojennego z I wojny światowej,
  - c) wprowadzenie nakazu utrzymania otaczającego go wału ziemnego oraz układu mogił,
  - d) wprowadzenie zakazu realizacji inwestycji budowlanych oraz zmian w ukształtowaniu terenu;
- 3) w obrębie stanowisk archeologicznych, figurujących w gminnej ewidencji zabytków, obowiązek:
  - a) ochrony nieruchomych zabytków archeologicznych, która winna być realizowana na podstawie przepisów odrębnych,
  - b) prowadzenia w obrębie stanowisk archeologicznych prac ziemnych, a także realizacji zamierzeń inwestycyjnych, którym towarzyszą prace ziemne oraz przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu przy zachowaniu procedur wynikających z przepisów odrębnych,
  - c) ochrony przypadkowych odkryć archeologicznych - w przypadku ujawnienia przedmiotów posiadających cechy zabytków archeologicznych jak m.in. fragmenty naczyń glinianych oraz szklanych, narzędzi, kafli, obiektów ziemnych, grobów oraz konstrukcji murowanych i drewnianych, wyrobów metalowych, znalezisk monetarnych, materiałów kostnych, ozdób pradziejowych, obowiązuje postępowanie zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W przypadku ujawnienia odkryć wyżej wskazanych zabytków należy zabezpieczyć znalezisko i miejsce jego odkrycia, wstrzymać roboty prowadzone w miejscu odkrycia oraz bezzwłocznie powiadomić wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§9. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych**, ustala się:

- 1) dla całego obszaru objętego ustaleniami planu, w celu ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka lubelska (Chełm – Zamość)”:
  - a) zakazy i obowiązki, o których mowa w §7 pkt. 1, 2, 3 i 4,
  - b) obowiązek zachowania wymogów ochronnych wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) obowiązek przestrzegania ustaleń dotyczących ochrony udokumentowanych złóż kopalin

„Lublin”, „Lubelskie Zagłębie Węglowe - obszar K-3”, „Bogdanka” oznaczonych na rysunku planu, wynikających z przepisów odrębnych;

- 3) obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych w granicach terenów i obszarów górniczych „Puchaczów V”, „Stręczyn”, oznaczonych na rysunku planu.

§10. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy** ustala się:

- 1) w granicach pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV obejmujących pas szerokości 12 m (po 6 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej), ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach pasów technologicznych od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obejmujących pas szerokości 36 m (po 18 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej), ustala się:
  - a) obowiązek przestrzegania szczególnych warunków prowadzenia prac budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
  - b) obowiązek lokalizowania obiektów budowlanych względem infrastruktury elektroenergetycznej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych,
  - c) zakaz lokalizowania nowych budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi,
  - d) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m;
- 3) granice pasów technologicznych, o których mowa w pkt 1-2, związane są ściśle z przebiegiem linii elektroenergetycznych; w przypadku likwidacji lub skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych wymogów wymienionych w pkt 1-2 nie stosuje się;
- 4) w granicach pasów technologicznych od napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400 kV obejmujących pas szerokości 70 m (po 35 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej), ustala się:
  - a) lokalizacja obiektów i urządzeń budowlanych (związanych np. z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem) musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
  - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększenia rzędnych terenu,
  - c) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m.

§11. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się:

- 1) w ramach poszczególnych terenów nakaz ujednoczenia charakteru i formy elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, oznakowania tras rowerowych i turystycznych, elementów dekoracyjnych i użytkowych, elementów zagospodarowania terenu (chodniki, posadzki placów) i wydzielonych ciągów pieszych;
- 2) nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§12.

1. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym** ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN, MN-U**:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej 1500 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej 20 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej 16 m;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U**:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 18 m;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US**:

- a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 18 m;
  - 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-P, PEF**:
    - a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
  - 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **G**:
    - a) minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
  - 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IE**:
    - a) minimalna powierzchnia działki: 300 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
  - 7) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego dla wszystkich terenów, o których mowa w pkt 1-5: od 45° do 90°.
2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej.
  3. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:**

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz obsługę obszaru objętego planem poprzez:
  - a) drogę główną (**KDG**), przy czym droga ta może stanowić obsługę wyłącznie w przypadku braku możliwości obsługi z drogi niższej klasy,
  - b) drogi lokalne (**KDL**),
  - c) drogi dojazdowe (**KDD**),
  - d) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (**KR**),
  - e) drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu (istniejące i projektowane), zgodnie z zasadami określonymi w pkt 5,
  - f) dojścia i dojazdy nie wskazane na rysunku planu;
- 2) zachowuje się istniejące drogi wewnętrzne, drogi polne i dojazdy do działek niewyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania, przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:
  - a) dla budynków mieszkalnych – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla usług sportu i rekreacji – 1 stanowisko postojowe na 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla pozostałych usług oraz drobnej działalności produkcyjnej – 1 stanowisko postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych – 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych,
  - e) dla obiektów, o których mowa w lit. b - d w przypadku wyznaczenia miejsc postojowych w liczbie większej niż 10, co najmniej 5%, lecz nie mniej niż jedno z tych miejsc, przeznaczają się dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 3, należy realizować jako nadziemne, w tym w garażach lub pod wiatą, lub podziemne, w obrębie działki budowlanej;
- 5) możliwość tworzenia nowych dróg wewnętrznych przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) szerokość drogi nie może być mniejsza niż:
    - 5 m – jeżeli droga ma obsługiwać do 4 działek budowlanych,
    - 6 m – jeżeli droga ma obsługiwać więcej niż 4 lecz nie więcej niż 6 działek budowlanych,
    - 8 m – jeżeli droga ma obsługiwać więcej niż 6 działek budowlanych,
  - b) obowiązek włączenia drogi do istniejącego układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne do istniejącego układu dróg publicznych nie jest możliwe oraz droga miałaby obsługiwać więcej niż 4 działki budowlane obowiązek zakończenia drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach

12,5 m na 12,5 m.

§14.

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej innych niż drogi** ustala się:
  - 1) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy, w sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe systemy uzbrojenia:
    - a) istniejącą i/lub projektowaną sieć wodociągową z systemem przeciwpożarowym,
    - b) projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej,
    - c) projektowaną sieć kanalizacji deszczowej,
    - d) projektowaną sieć gazową,
    - e) istniejące i/lub projektowane sieci elektroenergetyczne,
    - f) projektowane sieci ciepłownicze,
    - g) istniejące i/lub projektowane sieci telekomunikacyjne;
  - 2) zachowanie i użytkowanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę i rozbudowę;
  - 3) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszcza się realizację urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w §6 pkt 7.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i/lub projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  40 mm;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenia ze studni indywidualnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) budowę, rozbudowę, przebudowę istniejącej i/lub projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
  - 1) odprowadzanie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  63 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości lub do indywidualnego/lokalnego systemu oczyszczania ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i/lub roztopowych** ustala się:
  - 1) z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  150 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 3) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzania ich do wód i do gruntu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) dopuszczenie wykorzystywania wód opadowych i roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe;
  - 5) zakaz niwelacji terenu powodującej zmianę naturalnego spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.
5. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
  - 1) zasilanie z projektowanej sieci gazowej, o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  32 mm;
  - 2) do czasu realizacji sieci gazowej zaopatrzenie w oparciu o indywidualne rozwiązania, w szczególności butli i zbiorników na gaz płynny;
  - 3) budowę, rozbudowę, przebudowę sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
  - 1) zasilanie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych średniego i niskiego napięcia;
  - 2) rozbudowę, przebudowę, budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 7.
7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł indywidualnych/lokalnych z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w §6 pkt 7.
8. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:
  - 1) obsługę w oparciu o istniejącą i/lub projektowaną sieć telekomunikacyjną z możliwością jej rozbudowy i modernizacji z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.
9. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

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

#### §15.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) drobna działalność produkcyjna,
    - b) zabudowa usług nieuciążliwych,
    - c) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów,
    - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w **zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
  - 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, uznaje się:
    - a) budynki gospodarcze i garaże,
    - b) zieleni urządzoną,
    - c) stanowiska postojowe,
    - d) wiaty i altany,
    - e) dojścia i dojazdy;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
  - 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
  - 7) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków:
    - a) mieszkalnych: 10 m,
    - b) pozostałych: 6 m;
  - 8) geometrię dachów budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 25° do 45° lub płaskie.

#### §16.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U – 5MN-U**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa, z zastrzeżeniem ust. 3;

- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) drobna działalność produkcyjna,
  - b) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów,
  - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
  - 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, uznaje się:
    - a) budynki gospodarcze i garaże,
    - b) zieleń urządzoną,
    - c) stanowiska postojowe,
    - d) wiaty i altany,
    - e) dojścia i dojazdy;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
  - 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
  - 7) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków:
    - a) mieszkalnych i usługowych: 10 m,
    - b) pozostałych: 6 m;
  - 8) geometrię dachów budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 25° do 45° lub płaskie.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu:**
  - 1) ustala się zakaz usług handlu wielkopowierzchniowego;
  - 2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

#### §17.

1. Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U – 2U**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, z zastrzeżeniem ust. 3;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) drobna działalność produkcyjna,
    - b) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów,
    - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
  - 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, uznaje się:
    - a) budynki gospodarcze i garaże,
    - b) zieleń urządzoną,
    - c) stanowiska postojowe,
    - d) wiaty i altany,
    - e) dojścia i dojazdy;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) obowiązuje zachowanie odległości budynków od kompleksów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
  - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;
  - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
  - 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
  - 8) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków: 12 m;
  - 9) geometrię dachów budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych

- wynoszącym od 25° do 45° lub płaskie.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się: zakaz usług handlu wielkopowierzchniowego.

§18.

1. Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) pozostała zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,
    - b) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów,
    - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
  - 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, uznaje się:
    - a) boiska i inne urządzenia sportowe i rekreacyjne,
    - b) towarzyszące obiekty sanitarne i administracyjne,
    - c) place zabaw,
    - d) budynki gospodarcze i garaże,
    - e) zieleń urządzoną,
    - f) stanowiska postojowe,
    - g) wiaty i altany,
    - h) dojścia i dojazdy;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
  - 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
  - 7) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków: 15 m;
  - 8) geometrię dachów budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 25° do 45° lub płaskie, a także oparte na łuku.

§19.

1. Dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi lub produkcja, z zastrzeżeniem ust. 3;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów,
    - b) służbowe lokale mieszkalne,
    - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
  - 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, uznaje się:
    - a) budynki gospodarcze i garaże,
    - b) zieleń urządzoną,
    - c) stanowiska postojowe,
    - d) wiaty i altany,
    - e) dojścia i dojazdy;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
  - 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

- 7) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków: 12 m;
  - 8) geometrię dachów budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 25° do 45° lub płaskie, a także oparte na łuku.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się:
- 1) zakaz usług handlu wielkopowierzchniowego;
  - 2) zakaz realizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

#### §20.

1. Dla terenów elektrowni słonecznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PEF – 6PEF**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: elektrownia słoneczna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) dojścia i dojazdy, ciągi pieszo-jezdne oraz drogi wewnętrzne,
    - b) użytkowanie rolnicze,
    - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z przeznaczeniem podstawowym.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
  - 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, uznaje się:
    - a) realizację stacji transformatorowych oraz infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem elektrowni słonecznej, w tym urządzeń do przetwarzania napięcia stałego na zmienne (np. inwertery, falowniki) i transformatorów do transformacji napięcia, urządzeń zabezpieczających i pomiarowych, magazyny energii,
    - b) place manewrowe, stanowiska postojowe oraz drogi montażowe i eksploatacyjne,
    - c) wiaty;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) obowiązuje zachowanie odległości budynków od kompleksów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
  - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 3%;
  - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
  - 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,03;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
  - 8) maksymalną wysokość budynków związanych z funkcją, o której mowa w ust. 2 pkt 1: 7 m.

#### §21.

1. Dla terenu górnictwa i wydobywania, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1G**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: górnictwo i wydobywanie;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - b) dojścia i dojazdy.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się:
  - 1) za zgodne z przeznaczeniem uznaje się: obiekty kubaturowe, urządzenia komunikacyjne oraz urządzenia pomocnicze bezpośrednio związane z eksploatacją kopaliny;
  - 2) zakaz realizacji budynków;
  - 3) obowiązek zachowania pasów ochronnych dla terenów sąsiednich, nie objętych eksploatacją, zgodnie z Polską Normą PN-G-02100;
  - 4) nie wyznacza się filarów ochronnych.
3. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, **w zakresie granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji**, ustala się nakaz przeprowadzenia rekultywacji terenu, w kierunku określonym w decyzji wydanej zgodnie z przepisami odrębnymi po zakończeniu działalności związanej z powierzchniową eksploatacją kopaliny w granicach równych powierzchni, na której odbywała się eksploatacja.

§22.

1. Dla terenu drogi głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga główna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się:
  - 1) za zgodną z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, uznaje się:
    - a) parkingi, stanowiska postojowe,
    - b) zieleń urządzoną i izolacyjną;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§23.

1. Dla terenów drogi lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL – 2KDL**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga lokalna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się:
  - 1) za zgodną z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, uznaje się:
    - a) parkingi, stanowiska postojowe,
    - b) zieleń urządzoną i izolacyjną;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§24.

1. Dla terenów drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD – 13KDD**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się:
  - 1) za zgodną z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, uznaje się:
    - a) parkingi, stanowiska postojowe,
    - b) zieleń urządzoną i izolacyjną;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§25.

1. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR – 8KR**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa wewnętrzna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) ciągi pieszo-jezdne, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów,
    - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się:
  - 1) za zgodną z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, uznaje się:
    - a) parkingi, stanowiska postojowe,
    - b) zieleń urządzoną i izolacyjną;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§26.

1. Dla terenu parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOP**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: parking;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zieleń urządzoną,
    - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
  - 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, uznaje się:

- a) stanowiska postojowe,
- b) dojścia i dojazdy;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 5%.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się:
  - 1) zakaz realizacji budynków;
  - 2) stanowiska postojowe można realizować wyłącznie poprzez geokraty wypełnione roślinnością trawiastą;
  - 3) ze względu iż obszar ten obejmuje sąsiedztwo cmentarza wojennego z I wojny światowej obowiązuje nakaz zachowania szczególnej ostrożności w trakcie realizacji działań przekształcających powierzchnię terenu, a w przypadku ujawnienia znaleziska, które posiada cechy zabytku należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

#### §27.

1. Dla terenów elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IE – 3IE**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: pozostałe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
  - 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, uznaje się:
    - a) zieleń urządzoną,
    - b) dojścia i dojazdy.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się zakaz realizacji budynków.

#### §28.

1. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN – 22RN**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: rolnictwo z zakazem zabudowy;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - b) drogi wewnętrzne,
    - c) zalesienia,
    - d) dojścia i dojazdy.
2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
  - 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, uznaje się:
    - a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
    - b) budowle rolnicze, w tym silosy,
    - c) zbiorniki wodne;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się zakaz realizacji budynków.

#### §29.

1. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZM – 40RZM**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zabudowa usług nieuciążliwych,
    - b) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów,

- c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) dojścia i dojazdy.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w **zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
- 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, uznaje się:
    - a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
    - b) budowle rolnicze, w tym silosy,
    - c) zbiorniki wodne;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) obowiązuje zachowanie odległości budynków od kompleksów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
  - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;
  - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
  - 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
  - 8) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków: 10 m;
  - 9) geometrię dachów budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 25° do 45° lub płaskie.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w **zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się:
- 1) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:
    - a) **18RZM** z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KDD** poprzez dojazd znajdujący się na działce nr ewidencyjny 302,
    - b) **18RZM** z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KDD** poprzez dojazd znajdujący się na działce nr ewidencyjny 302,
    - c) **29RZM** z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDG** poprzez dojazd znajdujący się na działce nr ewidencyjny 350 i 352,
    - d) **38RZM** z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **11KDD** poprzez dojazd znajdujący się na działce nr ewidencyjny 236;
  - 2) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **38RZM**, w związku z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, o których mowa w §10 pkt 2.

§30. Dla terenów lasu, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L – 21L** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) realizowane dla celów rekreacyjnych obiekty małej architektury, urządzenia turystyczne i ciągi pieszo-rowerowe, których realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntu z produkcji leśnej,
  - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, których realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntu z produkcji leśnej,
  - c) dopuszcza się realizację i utrzymanie obiektów budowlanych, związanych z gospodarką leśną i wykorzystywanych na potrzeby gospodarki leśnej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§31.

- 1. Dla terenu cmentarza zamkniętego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1CZ**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz zamknięty;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzoną.
- 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w **zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się:
  - 1) cmentarz, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, stanowi cmentarz zamknięty w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 887 z późn. zm.);

- 2) zakaz realizacji budynków.
3. Dla istniejącego na terenie **1CZ** cmentarza wojennego z I wojny światowej - figurującego w gminnej ewidencji zabytków, niewpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu, należy spełnić wymogi, o których mowa w §8 pkt. 2.

#### **Rozdział 4** **Ustalenia końcowe**

§32. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości:

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych symbolami **U-P i PEF**;
- 2) 15% - dla terenów oznaczonych symbolami **MN, MN-U, U i US**;
- 3) 0,1% - dla terenów pozostałych.

§33. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cyców.

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

*Przewodniczący Rady Gminy Cyców*

.....



**Załącznik nr 2**  
do uchwały .....  
Rady Gminy Cyców  
z dnia .....

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Cyców o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

*Przewodniczący Rady Gminy Cyców*

.....

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Cyców  
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej  
należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

§1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mogą objąć:
  - 1) inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w tym budowa, przebudowa lub modernizacja dróg;
  - 2) inwestycje dotyczące budowy sieci infrastruktury technicznej.

§2. Opis sposobu realizacji inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego i ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się etapowanie inwestycji, mające na celu równomierne obciążenie budżetu gminy w kolejnych latach realizacji planu.

§3.

1. Inwestycje, o których mowa w §1 ust. 2, będą w całości lub części finansowane z budżetu gminy Cyców, ze źródeł zewnętrznych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

*Przewodniczący Rady Gminy Cyców*

.....

**Załącznik nr 4**  
do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Cyców  
z dnia .....

**Dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.)**

*Przewodniczący Rady Gminy Cyców*

.....

**Uzasadnienie**  
**do uchwały Nr ..... Rady Gminy Cyców z dnia .....**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców dla obrębu**  
**Barki**

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców dla obrębu Barki przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXIX/362/23 Rady Gminy Cyców z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców dla obrębu Barki.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), stworzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Gminy Cyców do uchwalenia.

Projekt planu zawiera elementy obligatoryjne, wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poza zagadnieniami, które z uwagi na charakter obszaru opracowania i przyjętych rozwiązań planistycznych nie mają zastosowania.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały uwzględnia aktualne uwarunkowania rozwoju przestrzennego, zarówno społeczno-ekonomiczne, jak i środowiskowe. Uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego umożliwi realizację kierunków rozwoju gminy ustalonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców.

Plan określa zasady i warunki zagospodarowania, których realizacja przyczyni się do zachowania i kształtowania ładu przestrzennego.

**A. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**1. Wymogi art. 1 ust. 2 w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:**

- a. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w planie przeznaczają się pod zabudowę tereny częściowo już zainwestowane, atrakcyjne pod kątem projektowanych funkcji, w większości wyposażone w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej; realizacja zabudowy w dopuszczonych przez plan parametrach i regulacjach, wynikających zarówno z części tekstowej jak i graficznej planu, nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej;
- b. walory architektoniczne i krajobrazowe – projektowana zabudowa mogąca powstać na mocy ustaleń planu ze względu na ograniczone gabaryty nie wpłynie w sposób znaczący na walory krajobrazu kulturowego wsi;
- c. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan w pełni uwzględnia wymogi dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego oraz poszczególnych jego komponentów; w celu ochrony środowiska plan ustala m.in. zakazy dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkami oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- d. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem występują obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków i stanowiska archeologiczne, dla których ustala się szczegółowe obowiązki ochrony;
- e. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – ustalenia planu zachowują pełną zgodność z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi dokumentami określającymi obecne kierunki ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- f. walory ekonomiczne przestrzeni – zgodnie z prognozą skutków finansowych, uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego wpłynie korzystnie na budżet gminy z powodu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości;

- g. prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały wyznaczone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- h. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan z uwagi na jego charakter nie wpłynie negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;
- i. potrzeby interesu publicznego – plan zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez zapisy umożliwiające lokalizowanie na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- j. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej planu, zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu;
- k. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;
- l. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia oraz budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

## 2. Wymogi art. 1 ust. 3

*Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ 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.*

**uwzględniono w następujący sposób:**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przygotowany z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Na jego potrzeby opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, która określa i ocenia wpływ jego przyjęcia na dochody i wydatki gminy. Została również opracowana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

W trakcie procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zostały złożone żadne wnioski mające na celu ochronę istniejącego stanu zagospodarowania.

Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie ich wyłożenia do publicznego wglądu.

Wnioski oraz uwagi do przedmiotowego planu zostały rozpatrzone z poszanowaniem zarówno publicznego interesu lokalnej społeczności, jak i interesów prywatnych.

## 3. Wymogi art. 1 ust. 4

*W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzeni oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:*

- 1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*
- 2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*
- 3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*
- 4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*
  - a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003*

*r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*

- b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

**uwzględniono w następujący sposób:**

ad. 1. Wyznaczone w planie tereny zabudowy w znacznej mierze przylegają do urządzonych dróg publicznych, zatem realizacja zabudowy w ramach przedmiotowego planu nie wywoła konieczności urządzania nowych dróg.

ad. 2. Na obszarze opracowania nie występują przystanki komunikacji zbiorowej, ponieważ jest to teren wiejski.

ad. 3. W planie dopuszczono lokalizację dojazdów, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, które mogą służyć pieszym i rowerzystom.

ad. 4. Projektowane tereny zabudowy stanowią uzupełnienie istniejącego zagospodarowania oraz są zgodne z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców.

**B. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a jego zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Zgodnie z art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania.

Według zapisów oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców przyjętej uchwałą Nr XV/124/16 Rady Gminy Cyców z dnia 26 listopada 2016 r. uznaje się potrzebę aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Cyców. W związku z powyższym uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizuje wyniki sporządzonej oceny aktualności.

**C. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

W planie dla terenów przestrzeni publicznych wprowadzono nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

**D. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i jego wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego wpłynie korzystnie na budżet gminy z powodu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości.