

Projekt

z dnia 14 czerwca 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CYCÓW**

z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – etap II dla działek nr 171, 161/3, 162/2, 162/1, 163/3, 163/5, 163/6, 164, 165/1, 166, 165/2, 167, 168, 169/2, 169/1, 170/2, 170/1, 170/3, 200, 199, 198, 197, 196/6, 196/4, 196/2, 196/3, 196/9, 196/5, 196/7, 196/10, 195, 194/1, 194/3, 193/2, 193/1, 191/1 obręb Wólka Nadrybska

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. 40 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), w związku z uchwałą Nr X/105/19 Rady Gminy Cyców z dnia 31 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców zmienioną uchwałą Nr XIV/142/20 Rady Gminy Cyców z dnia 15 maja 2020 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Cyców, **Rada Gminy Cyców** stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – etap II dla działek nr 171, 161/3, 162/2, 162/1, 163/3, 163/5, 163/6, 164, 165/1, 166, 165/2, 167, 168, 169/2, 169/1, 170/2, 170/1, 170/3, 200, 199, 198, 197, 196/6, 196/4, 196/2, 196/3, 196/9, 196/5, 196/7, 196/10, 195, 194/1, 194/3, 193/2, 193/1, 191/1 obręb Wólka Nadrybska 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., uchwałą Nr XXIV/167/05 Rady Gminy Cyców z dnia 28 kwietnia 2005 r., uchwałą Nr XII/82/08 Rady Gminy Cyców z dnia 30 kwietnia 2008 r., uchwałą Nr VIII/73/11 Rady Gminy Cyców z dnia 28 września 2011 r., uchwałą Nr XXVI/218/13 Rady Gminy Cyców z dnia 29 listopada 2013 r., uchwałą Nr XXIV/211/18 Rady Gminy Cyców z dnia 21 marca 2018 r., uchwałą Nr VI/52/19 Rady Gminy Cyców z dnia 19 czerwca 2019 r. oraz 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 – etap II dla działek nr 171, 161/3, 162/2, 162/1, 163/3, 163/5, 163/6, 164, 165/1, 166, 165/2, 167, 168, 169/2, 169/1, 170/2, 170/1, 170/3, 200, 199, 198, 197, 196/6, 196/4, 196/2, 196/3, 196/9, 196/5, 196/7, 196/10, 195, 194/1, 194/3, 193/2, 193/1, 191/1 obręb Wólka Nadrybska, 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 cyt. 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) **teren** – 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 nadwieszono niebędącą budynkiem;
- 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 8) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 20°;
- 9) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w powierzchni działki budowlanej;
- 10) **wysokości obiektu budowlanego niebędącego budynkiem** – należy przez to rozumieć wysokość obiektu, mierzona od średniego poziomu terenu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 11) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu budowlanego lub urządzenia;
- 12) **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 m², 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 gruntu na granicy działki budowlanej, do której prowadzący działalność gospodarczą posiada tytuł prawny;
- 13) **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. Rysunek planu zawiera następujące elementy:

- 1) tytuł planu oraz określenie skali rysunku;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców, z oznaczeniem granic obszaru objętego planem wraz z legendą;
- 3) oznaczenia obowiązujące:
 - a) granice obszarów objętych planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach,

- e) granice pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV,
 - f) przeznaczenie terenów;
- 4) oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:
- a) zasięg stanowisk archeologicznych wraz z numerem AZP,
 - b) granice Obszarów Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Jeziora Uściwierskie”,
 - c) granice Poleskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - d) granice Poleskiego Parku Krajobrazowego – otulina;
- 5) oznaczenia informacyjne:
- a) granice wyznaczonego w studium Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych,
 - b) granice wyznaczonego w studium Obszaru Chronionego Zlewni Wód Powierzchniowych,
 - c) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV;
- 6) informację o treści: „Obszar znajduje się w całości w:
- a) granicach Obszarów Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Polesie”,
 - b) granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 „Niecka lubelska (Chełm – Zamość)”,
 - c) granicach złoża „Lublin K-9””.

§ 4. 1. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznacza się symbolem cyfrowo-literowym, gdzie:

- 1) pierwsza cyfra wyróżnia teren spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 2) symbol literowy określa przeznaczenie podstawowe terenu.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**;
- 2) tereny zabudowy usług sportu i rekreacji oraz usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **USP**;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **R**;
- 4) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL**;
- 5) tereny zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZLp**;
- 6) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.

3. 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

§ 5. 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 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.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w szczególności inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) 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;
- 4) obowiązek stosowania standardów akustycznych:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem **USP** jak dla terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązek ograniczania uciążliwości wywołanej prowadzoną działalnością usługową do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w obrębie stanowisk archeologicznych obowiązki:

- 1) ochrony nieruchomości zabytków archeologicznych, która winna być realizowana na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) 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.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, granic i sposób 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 §6 pkt. 1, 2 i 3,
 - b) obowiązek zachowania wymogów ochronnych wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych związanych z położeniem całego obszaru opracowania w granicach: złoża „Lublin K-9”;
- 3) obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych, w granicach:
 - a) Poleskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - b) Poleskiego Parku Krajobrazowego – otulina,
 - c) Obszarów Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Jeziora Uściwierskie”,
 - d) Obszarów Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Polesie”.

§ 9. 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, wyznaczonych na rysunku planu:
 - 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 sadzenia drzew i krzewów osiagających wysokość przekraczającą 3,0 m;
- 2) granice pasów technologicznych, o których mowa w pkt 1, związane są ściśle z przebiegiem linii elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych wymogów wymienionych w pkt 1 nie stosuje się.

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

- 1) w ramach poszczególnych terenów nakaz ujednolicenia 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) obowiązek dostosowania obiektów usługowych, ciągów i przejść pieszych oraz miejsc postojowych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 11. W zakresie realizacji celów publicznych ustala się:

- 1) obszarami realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym są: części terenów w granicach pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, wyznaczonych w ramach przepisów odrębnych, jako służące budowie i utrzymaniu obiektów infrastruktury technicznej będących celami publicznymi;
- 2) obszarami realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym są:
 - a) tereny zabudowy usług sportu i rekreacji oraz usług publicznych, oznaczone symbolem **USP**,
 - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 3) dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w pkt 1 i 2, w ramach funkcji i warunków zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 12. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN**:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej 1500 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej 18 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej 16 m²;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **USP**:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 16 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego dla wszystkich terenów, o których mowa w pkt 1-2: 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 powiatową nr 1716L klasy zbiorczej, położoną poza obszarem objętym planem od strony południowo-wschodniej,
 - b) drogę powiatową nr 2008L klasy lokalnej, położoną poza obszarem objętym planem od strony zachodniej,
 - c) drogę gminną klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDD**;
- 2) obsługę obszaru objętego planem również poprzez:
 - a) drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu (istniejące i projektowane), zgodnie z zasadami określonymi w pkt 3,
 - b) dojścia i dojazdy nie wskazane na rysunku planu;
- 3) zachowuje się istniejące drogi wewnętrzne, drogi polne i dojazdy do działek niewyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dotyczących budynków, przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:

- a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla obiektów usługowych, usług sportu i rekreacji oraz usług publicznych – 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów produkcyjnych – 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na 3 zatrudnionych,
 - d) dla obiektów, o których mowa w lit. b i c w przypadku wyznaczenia miejsc postojowych w liczbie większej niż 15, co najmniej 4%, lecz nie mniej niż jedno z tych miejsc, przeznacza się dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 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** ustala się:

- 1) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy, w sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowane oraz nowe zbiorowe systemy uzbrojenia:
 - a) sieć wodociągową z systemem przeciwpożarowym,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) sieć elektroenergetyczną,
 - e) sieć gazową,
 - f) sieć ciepłowniczą,
 - g) sieć telekomunikacyjną;
- 2) dopuszczenie zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizacji, remontu, przebudowy i rozbudowy, wynikających z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz związanych z przyszłym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych na obszarze objętym planem, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont 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 gminnym systemem kanalizacji sanitarnej po jego realizacji lub według rozwiązań indywidualnych;

- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
- 3) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych** ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo z możliwością odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, 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. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia;
- 2) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zasilanie z urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW (poza odnawialnymi źródłami energii wykorzystującymi energię wiatru, dla których dopuszcza się urządzenia o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych o odnawialnych źródłach energii).

6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** dla celów gospodarczych i grzewczych ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych po ich realizacji lub z indywidualnych źródeł zaopatrzenia;
- 2) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

- 1) zaopatrzenie z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła nienaruszających przepisów odrębnych z zaleceniem stosowania nieszkodliwych ekologicznie czynników grzewczych: gaz, olej niskosiarkowy, energia elektryczna;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne, energię geotermalną i aerotermalną, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci teletechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-2MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) istniejąca zabudowa zagrodowa z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz realizacji nowych budynków inwentarskich w istniejących zagrodach;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się:
 - a) budynki gospodarcze i garaże,

- b) zieleń urządzonej,
 - c) miejsca postojowe,
 - d) wiaty i altany,
 - e) dojścia i dojazdy;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
- a) budynki rekreacji indywidualnej,
 - b) zabudowa usługowa,
 - c) drobna działalność produkcyjna,
 - d) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne,
 - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie **ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu**, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązuje zachowanie odległości budynków od kompleksów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 7) maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 10 m,
 - b) pozostałych: 5 m;
- 8) geometria dachów: dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek;
- 9) kolorystyka dachów: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, czerwony, szary, grafitowy lub czarny.

§ 16. 1. Dla terenów zabudowy usług sportu i rekreacji oraz usług publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1USP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usług sportu i rekreacji,
 - b) zabudowa usług publicznych, w tym świetlica wiejska;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się:
 - a) budynki gospodarcze i garaże,
 - b) zieleń urządzonej,
 - c) miejsca postojowe,
 - d) boiska i inne urządzenia sportowe i rekreacyjne,
 - e) place zabaw,
 - f) wiaty i altany,
 - g) dojścia i dojazdy;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi, inne niż o charakterze publicznym,
- b) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne,
- 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) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązuje zachowanie odległości budynków od kompleksów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 7) maksymalną wysokość budynków: 15 m;
- 8) geometria dachów: płaskie, łukowe, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci nie większym niż 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek;
- 9) kolorystyka dachów: kolor naturalny dachówki ceramicznej, czerwony, brązowy, szary, grafitowy lub czarny, przy czym ustalenie to nie dotyczy dachów płaskich i łukowych.

§ 17. 1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R-5R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się:
 - a) realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi drogi dojazdowe do pól,
 - b) realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) budowle rolnicze, w tym silosy,
 - d) zbiorniki wodne o powierzchni nie większej niż 1000m²;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne, niestanowiące dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - b) 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 minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w użytkowaniu dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz realizacji budynków.

§ 18. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL-4ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- 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;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

§ 19. Dla terenów zalesień, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZLp-6ZLp**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zalesień;
- 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;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

§ 20. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe;
- 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
 - a) urządzeń służących gospodarce wodnej,
 - b) pomostów,
 - c) kładek pieszych i przepraw mostowych;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 21. 1. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację zieleni;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi rowerowe,
 - b) parkingi, miejsca postojowe,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

- 1) 15% - dla terenów oznaczonych symbolami **MN** oraz **USP**;
- 2) 0,1% - dla terenów pozostałych.

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

§ 24. W granicach obszaru objętego niniejszym planem dokonuje się zmiany przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 1,4358 ha za zgodą Marszałka Województwa Lubelskiego wyrażoną w decyzji Nr RR-IX.7151.40.2020.JPW z dnia 15.03.2023 r.

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Cyców
z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Cyców o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W okresie wyznaczonym na składanie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zostały zgłoszone żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Gminy Cyców
z dnia.....2023 r.

**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.

UZASADNIENIE

**do uchwały Nr Rady Gminy Cyców z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – etap II dla działek nr 171,
161/3, 162/2, 162/1, 163/3, 163/5, 163/6, 164, 165/1, 166, 165/2, 167, 168, 169/2, 169/1, 170/2,
170/1, 170/3, 200, 199, 198, 197, 196/6, 196/4, 196/2, 196/3, 196/9, 196/5, 196/7, 196/10, 195,
194/1, 194/3, 193/2, 193/1, 191/1 obręb Wólka Nadrybska**

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – etap II dla działek nr 171, 161/3, 162/2, 162/1, 163/3, 163/5, 163/6, 164, 165/1, 166, 165/2, 167, 168, 169/2, 169/1, 170/2, 170/1, 170/3, 200, 199, 198, 197, 196/6, 196/4, 196/2, 196/3, 196/9, 196/5, 196/7, 196/10, 195, 194/1, 194/3, 193/2, 193/1, 191/1 obręb Wólka Nadrybska przystąpiono na podstawie uchwały Nr X/105/19 Rady Gminy Cyców z dnia 31 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców zmienioną uchwałą Nr XIV/142/20 Rady Gminy Cyców z dnia 15 maja 2020 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Cyców.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977), 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.

Przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar położony w północno-zachodniej części gminy Cyców, o powierzchni 40,6581 ha. Na obszarze opracowania występuje zabudowa zlokalizowana w centralnej części obszaru.

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 wymagań 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 przeznacza 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 stanowiska archeologiczne, dla których ustala się szczegółowe obowiązki ochrony;
 - e. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – 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 oddziaływana 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 ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią 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) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*
- 4) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*
- 5) 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-jezdnymi, 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.

A. 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), 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.

B. 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.