

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CYCÓW
DLA OBRĘBU CYCÓW – KOLONIA DRUGA**

**PROJEKT UCHWAŁY RADY
GMINY W CYCOWIE**

GLÓWNY PROJEKTANT

mgr Krzysztof Parszewski – WA-449

**ZAGOSPODAROWANIE
PRZESTRZENNE**

mgr Krzysztof Parszewski
inż. Jakub Kałużny

**OCHRONA
ŚRODOWISKA**

mgr Krzysztof Parszewski
inż. Jakub Kałużny
Adam Ciechański

ŁÓDŹ 2023

Uchwała Nr
Rady Gminy Cyców
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców
dla obrębu Cyców – Kolonia Druga**

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 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XV/149/20 Rady Gminy Cyców z dnia 16 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców dla obrębu Cyców-Kolonia Druga, **Rada Gminy Cyców** stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców dla obrębu Cyców – Kolonia Druga 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., 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 gminy Cyców dla obrębu Cyców – Kolonia Druga, 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) **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 budynków lub określonego rodzaju budynków; umieszczone na linii trójkąty wskazują stronę, po której można sytuować budynki; dopuszcza się przekroczenie tych linii maksymalnie:
- a) o 1,5 m najdalej wysuniętą częścią dachu, okapu, rynny, rury spustowej, gzymsu, parapetu, balkonu, oraz,
 - b) o 4 m najdalej wysuniętą częścią schodów, ramp, pochylni, podjazdów;
- 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, mierzoną 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:
 - dla wszystkich budynków,
 - dla budynków stanowiących obiekty przeznaczone na stały pobyt ludzi,
 - dla budynków stanowiących obiekty nieprzeznaczone na stały pobyt ludzi,
 - d) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach,
 - e) granice pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV,
 - f) obszar z możliwością lokalizacji miejsc postojowych na terenie IUP,
 - g) przeznaczenie terenów;
- 4) oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) zasięg stanowisk archeologicznych wraz z numerem AZP,
 - b) Kościół Ewangelicki wpisany do rejestru zabytków,
 - c) dom mieszkalny (Pastora) / kirkut żydowski figurujące w gminnej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru zabytków wraz z numerem porządkowym,
 - d) kapliczki figurujące w gminnej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru zabytków wraz

- z numerem porządkowym,
 - e) strefa ochrony konserwatorskiej – ochrony ekspozycji domu mieszkalnego (Pastora) oraz Kościoła Ewangelickiego,
 - f) granice Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - g) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obejmujące obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%),
 - h) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obejmujące obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- 5) oznaczenia informacyjne:
- a) granice wyznaczonego w studium Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych,
 - b) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV,
 - c) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%),
 - d) 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;
- 6) informację o treści: „Obszar znajduje się w całości w:
- a) granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 „Niecka lubelska (Chełm – Zamość),
 - b) granicach obszaru górniczego „Cyców”,
 - c) granicach terenu górniczego „Cyców”,
 - d) granicach złoża „Lubelskie Zagłębie Węglowe – obszar K-6 i K-7”,
 - e) granicach złoża „Lublin”.”.

§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 mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MNU**;
 - 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM**;
 - 4) tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**;
 - 5) tereny zabudowy usług sportu i rekreacji oraz usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **USP**;
 - 6) tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami **PU**;
 - 7) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **R**;
 - 8) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL**;
 - 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP**;
 - 10) tereny cmentarzy zamkniętych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZCz**;
 - 11) tereny zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZLp**;
 - 12) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS**;
 - 13) tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ**;
 - 14) tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**;

- 15) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
 - 16) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**;
 - 17) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW**.
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 ładu 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 budowlanych stanowiących elementy konstrukcyjne szypów wiertniczych, w tym wież szypowych (wyciągowych): 100 m,
 - c) 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) dla budynków o charakterze publicznych obowiązków zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.

§6. 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 wyjątkiem:
 - a) terenów oznaczonych symbolem **PU**,
 - b) 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:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem **MNU** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolem **USP** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) obowiązek ograniczania uciążliwości wywołanej prowadzoną działalnością usługową do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny;
 - 7) zakaz grodzienia nieruchomości przyległych do terenów oznaczonych symbolem **WS** w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu;
 - 8) 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,
 - c) nakazuje się zapewnienie dostępu do rowów melioracyjnych dla służb eksploatacyjnych.

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

- 1) obowiązek ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego, wśród których na dzień uchwalenia planu znajduje Kościół Ewangelicki nr A/1681 oznaczony na rysunku planu;
- 2) obowiązek ochrony zabytków figurujących w gminnej ewidencji zabytków, niewpisanych do rejestru zabytków, wśród których na dzień uchwalenia planu znajdują się następujące obiekty oznaczone na rysunku planu:
 - a) dom mieszkalny (Pastora), oznaczony na rysunku planu nr 1,
 - b) kirkut żydowski, oznaczony na rysunku planu nr 2,
 - c) kapliczka przydrożna, 1983 r., oznaczona na rysunku planu nr 3,
 - d) kapliczka z napisem „Dnia 16 sierpnia 1920 roku przemaszerował przez Bekieszę Drugi Szwadron 7 Pułku Ułanów Lubelskich wykonując manewr oskrzydłający w kierunku na Wólkę Cycowską w zwycięskiej bitwie pod Cycowem”, 2011 r., oznaczona na rysunku planu nr 4;
- 3) dla kościoła ewangelickiego oraz domu mieszkalnego (Pastora) ustala się:
 - a) zachowanie obiektów zabytkowych z obowiązkiem prowadzenia działań zapobiegających ich niszczeniu - prac konserwatorskich i restauratorskich,

- b) możliwość adaptacji budynków do pełnienia innych funkcji, pod warunkiem ich zgodności z pozostałymi ustaleniami planu oraz zachowania ich zabytkowej wartości,
- c) zachowanie wartości zabytkowej w zakresie sposobu kształtowania bryły budynków, w tym kompozycji i wystroju elewacji oraz jej kolorystyki, kształtu dachów, stolarki/ślusarki okiennej i drzwiowej i jej podziałów, rodzaju materiałów budowlanych,
- d) konieczność uwzględnienia w podejmowanych pracach wartości zabytkowej obiektów,
- e) przywrócenie elementów zniszczonych lub przekształconych do stanu pierwotnego;
- 4) obowiązek ochrony obiektu, o którym mowa w pkt 2 lit. b poprzez:
 - a) dopuszczenie jedynie działań związanych z prowadzeniem prac rewaloryzacyjnych związanych z porządkowaniem terenu bez ingerencji w grunt,
 - b) wprowadzenie zakazu realizacji inwestycji budowlanych oraz zmian w ukształtowaniu terenu;
- 5) obowiązek ochrony obiektów, o których mowa w pkt 2 lit. c i d poprzez: zachowanie ich substancji w niezmienionym stanie;
- 6) w obrębie stanowisk archeologicznych obowiązek:
 - a) ochrony nieruchomych zabytków archeologicznych, która winna być realizowana na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) 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;
- 7) strefę ochrony konserwatorskiej – ochrony ekspozycji domu mieszkalnego (Pastora) oraz Kościoła Ewangelickiego:
 - a) w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej bezzwłocznie zakazuje się realizacji budynków,
 - b) w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabrania się wprowadzania obiektów budowlanych mogących stanowić dominantę przestrzenną,
 - c) w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej działalność inwestycyjna nie powinna zaburzać ekspozycji kościoła i domu mieszkalnego pastora.

§8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, granic i sposób zagospodarowania terenów górniczych, granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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, 3 i 4,
 - b) obowiązek zachowania wymogów ochronnych wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych związanych z położeniem całego obszaru opracowania w granicach:
 - a) obszaru górniczego „Cyców”,
 - b) terenu górniczego „Cyców”,
 - c) złoża „Lubelskie Zagłębie Węglowe – obszar K-6 i K-7,
 - d) złoża „Lublin”;
- 3) obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych, w granicach: Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%), wyznaczonych na rysunku planu w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego, obowiązek przestrzegania ograniczeń ustanowionych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią, w tym w

szczegółności wynikających z ustawy prawo wodne.

§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;
- 3) obowiązek przeprojektowania i przebudowy istniejącej sieci drenarskiej na terenach zmeliorowanych, przed realizacją zamierzeń inwestycyjnych w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiednich;
- 4) obowiązek przeprojektowania i przebudowy istniejącej sieci drenarskiej na terenach zmeliorowanych, przed realizacją zamierzeń inwestycyjnych w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracyjnego.

§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:
 - a) tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**,
 - b) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**,
 - c) 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 na rysunku planu symbolem **USP**,
 - b) tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**,
 - c) tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ**,
 - d) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD-5KDD**,
 - e) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 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 objętych planem miejscowym** ustala się:
 - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN**:

- a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej 1000 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej 18 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej 16 m;
 - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU**:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej 1500 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej 18 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej 16m;
 - 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UP, USP**:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 16 m;
 - 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **PU**:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
 - 5) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego dla wszystkich terenów, o których mowa w pkt 1-4: 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 obsługą obszaru objętego planem poprzez:
 - a) drogę wojewódzką nr 841 klasy głównej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDG**, przy czym droga ta może stanowić obsługę wyłącznie w przypadku braku możliwości obsługi z drogi niższej kategorii,
 - b) drogę powiatową klasy zbiorczej, położoną poza obszarem objętym planem od strony zachodniej, przy czym droga ta może stanowić obsługę wyłącznie w przypadku braku możliwości obsługi z drogi niższej kategorii,
 - c) drogę powiatową nr 1801L klasy lokalnej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDL**,
 - d) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 4KDD**;
- 2) obsługę obszaru objętego planem również poprzez:
 - a) tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KPJ**,
 - b) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **2KDD, 3KDD, 5KDD**,
 - c) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW**,
 - d) drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu (istniejące i projektowane), zgodnie z zasadami określonymi w pkt 3,
 - e) 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 oraz usług kultu religijnego – 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej,

- c) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 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 terenu w sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane 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 z odnawialnych źródeł energii);
 - 4) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną o mocy przekraczającej 500kW wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **PU**.
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-7MN**, 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 urządzoną,
 - 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. 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: 20%;
- 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: płaskie, łukowe, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci nie większym niż 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek.

§16.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU-2MNU**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) zabudowa usługowa;
 - 2) za zgodna z przeznaczeniem podstawowym uznaje się:
 - a) drobną działalność produkcyjną,
 - b) budynki gospodarcze i garaże,
 - c) zielenią urządzone,
 - d) miejsca postojowe,
 - e) wiaty i altany,
 - f) dojścia i dojazdy;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne,
 - b) 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) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
 - 6) maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 10m,
 - b) pozostałych: 6m;
 - 7) 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.

§17.

1. Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM**, ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - 1) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się:
 - a) realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
 - b) realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi obiekty i urządzenia infrastruktury

- technicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe, z wyłączeniem gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, na których dopuszcza się wyłącznie usługi związane z przetwórstwem rolno-spożywczym,
 - b) budynki rekreacji indywidualnej, lokalizowane na gruntach rolnych niestanowiących użytków rolnych klas I-III,
 - c) zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa o powierzchni nie większej niż 1000 m²,
 - d) pozostałe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lokalizowane na gruntach rolnych niestanowiących użytków rolnych klas I-III.
 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: 20%;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 250 m²;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
 - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
 - 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 8) maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 9 m, nie więcej niż 2 kondygnacje, przy czym druga powinna stanowić poddasze użytkowe,
 - b) pozostałych: 6 m;
 - 9) geometria dachów: jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci nie większym niż 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek.
 3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się:
 - 1) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) wiat i altan;
 - 2) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW na obszarze:
 - a) zlokalizowanym na południowej części działki nr 2/1 – do budynku mieszkalnego (Pastora) włącznie,
 - b) zlokalizowanym na południowej części działki nr 3/4 – do budynku gospodarczego włącznie;
 - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW pod warunkiem ich realizacji w sposób niezaburzający wartości widokowo-przestrzennych domu mieszkalnego (Pastora) - figurującego w gminnej ewidencji zabytków, niewpisanego do rejestru zabytków oraz kościoła ewangelickiego wpisanego do rejestru zabytków.
 4. Dla istniejącego na terenie **1RM** zabytkowego domu mieszkalnego (Pastora), oznaczonego na rysunku planu numerem 1, należy spełnić wymogi, o których mowa w §7 pkt. 3.
 5. Dla istniejącej na terenie **1RM** strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony ekspozycji domu mieszkalnego (Pastora), należy spełnić wymogi, o których mowa w §7 pkt. 7.

§18.

1. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2RM – 26RM**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i

- ogrodniczych;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się:
 - a) realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
 - b) realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe, z wyłączeniem gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, na których dopuszcza się wyłącznie usługi związane z przetwórstwem rolno-spożywczym,
 - b) budynki rekreacji indywidualnej, lokalizowane na gruntach rolnych niestanowiących użytków rolnych klas I-III,
 - c) zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa o powierzchni nie większej niż 1000 m²,
 - d) pozostałe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lokalizowane na gruntach rolnych niestanowiących użytków rolnych klas I-III.
 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: 0,5;
 - 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 7) maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 9 m, nie więcej niż 2 kondygnacje, przy czym druga powinna stanowić poddasze użytkowe,
 - b) pozostałych: 6 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.
 3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji:
 - 1) budynków;
 - 2) miejsc postojowych;
 - 3) wiat i altan.
 4. Dla istniejącej na terenie **11RM** kapliczki z napisem „Dnia 16 sierpnia 1920 roku przemaszerował przez Bekieszę Drugi Szwadron 7 Pułku Ułanów Lubelskich wykonując manewr oskrzydający w kierunku na Wólkę Cycowską w zwycięskiej bitwie pod Cycowem” – figurującej w gminnej ewidencji zabytków, niewpisanej do rejestru zabytków, oznaczonej na rysunku planu numerem 4, należy spełnić wymogi, o których mowa w §7 pkt. 5.

§19.

1. Dla terenu zabudowy usługowej o charakterze publicznym, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP**, na którym zlokalizowany jest Kościół Ewangelicki wpisany do rejestru zabytków pod nr A/1681, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi o charakterze publicznym, w tym z zakresu kultury;
 - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się:
 - a) zieleń urządzoną,
 - b) miejsca postojowe i parkingi, ze stanowiskami postojowymi nieutwardzonymi lub utwardzonymi wyłącznie płytami ażurowymi nietrwale związanymi z gruntem o prześwicie minimum 50%,
 - c) altany,

- d) dojścia i dojazdy;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne,
 - b) 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) zakaz realizacji nowych budynków;
 - 3) możliwość realizacji pochylni, ramp i schodów dla potrzeb obsługi budynku zabytkowego kościoła ewangelickiego;
 - 4) możliwość zaadaptowania budynku zabytkowego kościoła ewangelickiego na cele związane z przeznaczeniem podstawowym;
 - 5) możliwość zaadaptowania istniejącego budynku gospodarczego na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym, w tym na sanitariaty czy pomieszczenia socjalne;
 - 6) dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych oraz parkingów wyłącznie na obszarze z możliwością lokalizacji miejsc postojowych na terenie 1UP oznaczonym na rysunku planu;
 - 7) dla obiektu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. c, dopuszcza się możliwość lokalizacji altany wyłącznie w formie ażurowej konstrukcji drewnianej o wysokości do 3 m oraz powierzchni do 35 m², z zakazem realizacji dachu płaskiego;
 - 8) dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 3 lit. b, dopuszcza się możliwość realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej w sposób niezaburzający wartości widokowo-przestrzennych kościoła ewangelickiego wpisanego do rejestru zabytków;
 - 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%.
- 3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się: dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW wyłącznie na budynku gospodarczym lub na gruncie w tylnej części działki budowlanej (za budynkiem dawnego kościoła ewangelickiego).

§20.

- 1. Dla terenu zabudowy usług sportu i rekreacji oraz usług publicznych, oznaczonego 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 urządzoną,
 - 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) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;

- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 6) maksymalną wysokość budynków: 15 m;
- 7) 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.

§21.

1. Dla terenu zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, realizowanych w celu wydobycia kopaliny stanowiących własność Skarbu Państwa, jako inwestycje celu publicznego,
 - b) zabudowa usługowa, w tym budynki administracyjne i biurowe,
 - c) produkcja energii z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną, również o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW (ogniwa fotowoltaiczne);
 - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się:
 - a) zieleń urządzoną,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjami, o których mowa w pkt 1;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń izolacyjna,
 - b) służbowe lokale mieszkalne,
 - c) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne,
 - d) zbiorniki wodne o powierzchni nie większej niż 1000m²,
 - e) 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) 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: 40%;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;
 - 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
 - 7) maksymalną wysokość budynków: 20 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.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się:
 - 1) maksymalna całkowita moc paneli fotowoltaicznych 5MW;
 - 2) strefy ochronne elektrowni fotowoltaicznych, związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów oraz z występowaniem potencjalnie znaczącego oddziaływania na środowisko, których granice wyznaczają linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1PU**.

§22.

1. Dla terenu zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2PU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny obiektów produkcyjnych, realizowanych w celu wydobycia kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa, jako inwestycje celu publicznego,
 - b) zabudowa usługowa, w tym budynki administracyjne i biurowe,
 - c) produkcja energii z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną, również o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW (ogniwa fotowoltaiczne);
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się:
 - a) zieleń urządzoną,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjami, o których mowa w pkt 1;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń izolacyjna,
 - b) służbowe lokale mieszkalne,
 - c) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne,
 - d) zbiorniki wodne o powierzchni nie większej niż 1000m²,
 - e) 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) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 6) maksymalną wysokość budynków: 20 m;
 - 7) 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.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zakaz:
 - 1) lokalizacji budynków;
 - 2) miejsc postojowych;
 - 3) zbiorników wodnych;
 - 4) składowania i magazynowania.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się:
 - 1) maksymalna całkowita moc paneli fotowoltaicznych 5MW;
 - 2) strefy ochronne elektrowni fotowoltaicznych, związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów oraz z występowaniem potencjalnie znaczącego oddziaływania na środowisko, których granice wyznaczają linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **2PU**.

§23.

1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R-16R**, 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 służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa o powierzchni nie większej niż 1000 m²,

- 3) przeznaczenie uzupełniające: pozostałe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lokalizowane na gruntach rolnych niestanowiących użytków rolnych klas I-III.
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. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się:
 - 1) zakaz realizacji budynków;
 - 2) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizowania:
 - a) budowli rolniczych,
 - b) zbiorników wodnych.

§24.

1. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL-27ZL**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów i dolesień;
 - 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.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji: obiektów małej architektury i urządzeń turystycznych.

§25.

1. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) urządzenia turystyczne,
 - c) ciągi pieszo-rowerowe,
 - d) drogi wewnętrzne,
 - e) miejsca postojowe,
 - f) 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: 95%.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się:
 - 1) zakaz realizacji budynków;
 - 2) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) urządzeń turystycznych,
 - c) miejsc postojowych.

§26.

1. Dla terenu cmentarzy zamkniętych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZCz**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
 - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się: zielenią urządzone.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się: zakaz realizacji budynków.
3. Dla istniejącego na terenie **1ZCz** kirkutu żydowskiego – figurującego w gminnej ewidencji zabytków, niewpisanej do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu numerem 2, należy

spełnić wymogi, o których mowa w §7 pkt. 4.

§27. Dla terenów zalesień, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZLp-7ZLp**, 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.

§28. Dla terenu wód powierzchniowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) wody powierzchniowe,
 - b) zbiorniki wodne;
- 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.

§29. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2WS-3WS**, 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.

§30.

1. Dla terenu publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPJ**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszo-jezdny;
 - 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.

§31.

1. Dla terenu dróg publicznych klasy głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy głównej;
 - 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.
3. Dla istniejącej przy terenie **1KDG** kapliczki przydrożnej – figurującej w gminnej ewidencji

zabytków, niewpisanej do rejestru zabytków, oznaczonej na rysunku planu numerem 3, należy spełnić wymogi, o których mowa w §7 pkt. 5.

§32.

1. Dla terenu dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej;
 - 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.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w **zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji: parkingów, miejsc postojowych.
4. Dla istniejącej na terenie **1KDL** kapliczki przydrożnej – figurującej w gminnej ewidencji zabytków, niewpisanej do rejestru zabytków, oznaczonej na rysunku planu numerem 3, należy spełnić wymogi, o których mowa w §7 pkt. 5.

§33.

1. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD – 5KDD**, 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.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w **zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji: parkingów, miejsc postojowych.

§34.

1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW – 2KDW**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
 - 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.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w **zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji: parkingów, miejsc postojowych.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§35. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w

wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości:

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych symbolem **PU**;
- 2) 15% - dla terenów oznaczonych symbolami **MN, MNU, UP** oraz **USP**;
- 3) 0,1% - dla terenów pozostałych.

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

§37. W granicach obszaru objętego niniejszym planem dokonuje się zmiany przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 0,8350 ha za zgodą Marszałka Województwa Lubelskiego wyrażoną w decyzji Nr RR-IX.7151.41.2020.JPW z dnia 12.07.2023 r.

§38. 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

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

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 Cyców – Kolonia Druga

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców dla obrębu Cyców – Kolonia Druga przystąpiono na podstawie uchwały Nr XV/149/20 Rady Gminy Cyców z dnia 16 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców dla obrębu Cyców-Kolonia Druga.

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.

Przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar położony w centralnej części gminy Cyców, o powierzchni 472,71 ha. Na obszarze opracowania występuje zabudowa zlokalizowana, wzdłuż dróg. Przez analizowany teren, ze wschodu na zachód, przebiega droga wojewódzka nr 841 relacji Cyców - Staw.

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 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; w zakresie ochrony gruntów rolnych plan nie wyznacza zabudowy nierolniczej na gruntach klas I-III, z wyjątkiem terenu IMNU oraz USP, który to nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze ze względu na fakt, iż spełnione są przesłanki wymienione w art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.);
- d. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne i obiekty zabytkowe objęte wpisem do gminnej ewidencji zabytków, 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, komunikacji drogowej;
- 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 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) *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 miejscowości Cyców – Kolonia Druga występują przystanki komunikacji zbiorowej.

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. 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.