

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI O NUMERZE  
EWIDENCYJNYM 213 W MIEJSCOWOŚCI JANOWICA**

**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  
stud. Adam Ciechański

## Uchwała Nr .....

### Rady Gminy Cyców

z dnia .....

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 213 w miejscowości Janowica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 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 2022 r., poz. 503), w związku z uchwałą Nr XV/150/20 Rady Gminy Cyców z dnia 16 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Puchaczów IV” – KWK Bogdanka dla działki o numerze ewidencyjnym 213 w miejscowości Janowica, **Rada Gminy Cyców** stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 213 w miejscowości Janowica 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. oraz uchwałą Nr VI/52/19 Rady Gminy Cyców z dnia 19 czerwca 2019 r. i **uchwała, co następuje:**

#### §1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 213 w miejscowości Janowica, 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, 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) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w powierzchni działki budowlanej;
  - 9) **wysokości obiektu budowlanego niebędącego budynkiem** – należy przez to rozumieć wysokość obiektu, mierzoną od średniego poziomu terenu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
  - 10) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu budowlanego lub urządzenia;
  - 11) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
  - 12) **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) przeznaczenie terenów;
- 4) 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 „Puchaczów V”,
  - c) granicach terenu górniczego „Puchaczów V”,
  - d) granicach złoża „Bogdanka”,
  - e) granicach II kategorii wpływów eksploatacji górniczej terenu górniczego (przydatności do zabudowy).

§4.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**.
2. Dla każdego z terenów, o których mowa w ust. 1, 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 w zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania** ustala się:

- 1) obowiązek lokalizowania budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów budowlanych niebędących budynkami:
  - a) dla wiat: 5 m,
  - b) dla obiektów pozostałych: 15 m,
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości dla obiektów wyższych niż określono w lit. a i b, w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy;
- 3) położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały wymiarowane na rysunku planu, należy ustalić poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

§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 zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) ochronę wód podziemnych 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 ograniczania uciążliwości wywołanej prowadzoną działalnością usługową do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.

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

- 1) dla całego obszaru objętego ustaleniami planu, w celu ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka lubelska (Chełm – Zamość)”:
  - a) zakazy, 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:
  - a) obszaru górniczego „Puchaczów V”,
  - b) terenu górniczego „Puchaczów V”,
  - c) złoża „Bogdanka”.

§8.

1. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**, określonych w przepisach odrębnych ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1PU**:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,

- b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 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.

§9. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji 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: drogę powiatową nr 1625L klasy lokalnej, położoną od strony południowo-zachodniej obszaru, poza obszarem objętym planem;
- 2) obsługę obszaru objętego planem również poprzez:
  - a) drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu (istniejące i projektowane),
  - b) dojścia i dojazdy nie wskazane na rysunku planu;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych – min. 1 stanowisko postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej;
- 4) w przypadku wyznaczenia miejsc postojowych w liczbie większej niż 15, co najmniej 4%, lecz nie mniej niż jedno z tych miejsc przeznaczają się dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§10.

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej innych niż drogi** 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 przysłym 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 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**

§11.

1. Dla terenu zabudowy usługowej i produkcyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) produkcja, składy i magazyny;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się:
    - a) zieleń urządzoną,
    - b) miejsca postojowe,
    - c) wiaty,
    - d) dojścia i dojazdy;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) 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;

- 50%;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
  - 6) maksymalną wysokość budynków: 12 m;
  - 7) geometria dachów: płaskie, łukowe, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe nachyleniu połaci nie większym niż 45°.

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

§12. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości 15% - dla terenów oznaczonych symbolem **PU**.

§13. W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Puchaczów IV” – KWK Bogdanka S.A. w zakresie dotyczącym obszaru gminy Cyców, przyjętego uchwałą Nr XIII/83/99 Rady Gminy Cyców z 27 grudnia 1999 r.

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

§15. 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*

.....



**Załącznik nr 3**  
do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Cyców  
z dnia .....

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

Podjęta uchwała w sprawie uchwalenia planu miejscowego nie powoduje potrzeby realizacji nowych inwestycji, które należą do zadań własnych gminy.

*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**

*Przewodniczący Rady Gminy Cyców*

.....

**Uzasadnienie**  
**do uchwały Nr ..... Rady Gminy Cyców z dnia .....**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze**  
**ewidencyjnym 213 w miejscowości Janowica**

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 213 w miejscowości Janowica, przystąpiono na podstawie uchwały Nr XV/150/20 Rady Gminy Cyców z dnia 16 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Puchaczów IV” – KWK Bogdanka dla działki o numerze ewidencyjnym 213 w miejscowości Janowica. W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 poz. 503), 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 miejscowości Janowica na działce nr 213, o powierzchni 0,6855 ha. Analizowany obszar leży przy drodze powiatowej nr 1625L klasy lokalnej, położonej od strony południowo-zachodniej.

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 projektowanej funkcji, 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 nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- d. 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;
- e. 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;

- f. 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;
- g. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan z uwagi na jego charakter nie wpłynie negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;
- h. potrzeby interesu publicznego – plan zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez zapisy umożliwiające lokalizowanie na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- i. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan dopuszcza realizację 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 daje możliwość zaopatrzenia w wodę zarówno z sieci wodociągowej jak i z własnego ujęcia oraz dopuszcza 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 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. Wyznaczony w planie teren zabudowy w znacznej mierze jest już zabudowany, wobec czego nie przyczyni się do wzrostu transportochłonności.

ad.2. Na obszarze opracowania nie występuje zabudowa mieszkaniowa.

ad. 3. W planie nie znajdują się tereny dróg publicznych.

ad. 4. Projektowany teren jest już częściowo zabudowany i stanowi uzupełnienie istniejącego zagospodarowania oraz jest zgodny 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 2022 r. poz. 503), 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.