

Uchwała Nr

Rady Gminy Ulhówek

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek: 81, 82 i 83 w obrębie Rzeplin-Osada

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 i art. 27b ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) **Rada Gminy Ulhówek uchwala, co następuje:**

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek: 81, 82 i 83 w obrębie Rzeplin-Osada, 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 Ulhówek o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
 - 2) załącznik nr 3 – dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 1

Ustalenia wprowadzające

§2.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
 - 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
 - 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie wszelkich elementów tworzących zabudowę kubaturową oraz naziemne elementy farmy fotowoltaicznej, w szczególności panele, stoły montażowe, z wyłączeniem słupów elektroenergetycznych i oświetleniowych, elementów instalacji monitoringowej;
 - 6) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu budowlanego lub urządzenia;
 - 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą, w szczególności przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
2. Definicje umieszczone w ust. 1 należy stosować z uwzględnieniem zapisów zawartych w ustaleniach planu, a także jeżeli z dalszych ustaleń planu nie wynika inaczej.
3. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§3.

1. Dla obszaru objętego planem ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, linie zabudowy i gabaryty obiektów, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania;
 - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.
2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia:
 - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4. Rysunek planu zawiera następujące elementy:

- 1) nazwę planu, określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej, informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy;
- 2) informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z oznaczeniem granic obszarów objętych planem miejscowym wraz z legendą zawierającą oznaczenia występujące na tym wyrysie;
- 4) oznaczenia obowiązujące:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach,
 - e) przeznaczenie terenów;
- 5) oznaczenia informacyjne:
 - a) informację o treści: „cały obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 "Niecka Lubelska (Chełm - Zamość)".

§5.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: teren elektrowni słonecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **PEF**.
2. Dla terenu, o którym 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

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów budowlanych: 15 m;
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) 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.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) ochronę wód podziemnych i powierzchniowych, w tym ze względu na położenie całego obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka lubelska (Chełm – Zamość)”, poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń,
 - b) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska przy realizacji nowych inwestycji,
 - c) obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 5) zalecenie stosowania:
 - a) żywopłotów wokół terenu inwestycji,
 - b) zróżnicowanych gatunków roślin kwitnących, rodzimych dla tego regionu, na terenie inwestycji.

§8. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów**, ustala się dla całego obszaru objętego ustaleniami planu, w celu ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka lubelska (Chełm – Zamość)”:

- 1) zakazy i obowiązki, o których mowa w §7 pkt. 1, 2, 3;
- 2) obowiązek zachowania wymogów ochronnych wynikających z przepisów odrębnych.

§9. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się obowiązek zagospodarowania terenu w sposób, który zapewni właściwe funkcjonowanie systemu drenaży na terenach sąsiednich, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.

§10.

1. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym** ustala się:
 - 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PEF**:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
 - 2) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego dla terenu, o którym mowa w pkt 1: od 45° do 90°.
2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby

- objektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej.
3. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz obsługę obszaru objętego planem poprzez:
 - a) drogę dojazdową położoną na działce nr 86,
 - b) drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy nie wskazane na rysunku planu (istniejące i projektowane);
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania, przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:
 - a) 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych,
 - b) na obszarze objętym planem nie przewiduje się organizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§12.

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

- 1) zaopatrzenie terenu przeznaczanego w planie na cele zabudowy, w sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe systemy uzbrojenia:
 - a) projektowaną sieć wodociągową z systemem przeciwpożarowym,
 - b) projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) projektowaną sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) projektowane sieci elektroenergetyczne,
 - e) projektowane sieci telekomunikacyjne;
- 2) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizowania budynków stąd nie ustala się zasad:
 - a) zaopatrzenia w gaz,
 - b) zaopatrzenia w energię ciepłą,
 - c) gospodarki odpadami;
- 3) zachowanie i użytkowanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę i rozbudowę;
- 4) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych na całym obszarze objętym planem o ile lokalizacja ta zgodna jest z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur \varnothing 40 mm lub ze studni indywidualnych;
- 2) budowę, rozbudowę, przebudowę projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków**: ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, o minimalnej średnicy rur \varnothing 63 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości lub do indywidualnego/lokalnego systemu oczyszczania ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i/lub roztopowych** ustala się:

- 1) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do gruntu, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, w granicach działki budowlanej;
- 2) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych zbieranych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej.

5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- 1) zasilanie z projektowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych średniego i niskiego napięcia;
 - 2) rozbudowę, przebudowę, budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.
6. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:
- 1) obsługę w oparciu o istniejącą i/lub projektowaną sieć telekomunikacyjną z możliwością jej rozbudowy i modernizacji z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§13.

1. Dla terenu elektrowni słonecznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PEF**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: elektrownia słoneczna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dojścia i dojazdy, ciągi pieszo-jezdne oraz drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z przeznaczeniem podstawowym,
 - c) użytkowanie rolnicze.
2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy** oraz **wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów**, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, uznaje się:
 - a) realizację stacji transformatorowych oraz infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem elektrowni słonecznej, w tym urządzeń do przetwarzania napięcia stałego na zmienne (np. inwertery, falowniki) i transformatorów do transformacji napięcia, urządzeń zabezpieczających i pomiarowych, magazyny energii,
 - b) place manewrowe, stanowiska postojowe oraz drogi montażowe i eksploatacyjne,
 - c) wiaty;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi: 90%;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się zakaz realizacji budynków.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§14. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości: 30%.

§15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ulhówek.

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

Przewodniczący Rady Gminy Ulhówek

.....

Załącznik nr 2
do uchwały Nr
Rady Gminy Ułhówek
z dnia

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ułhówek
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 Ułhówek

.....

Załącznik nr 3
do uchwały Nr
Rady Gminy Ułhówek
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 Ułhówek

.....

Uzasadnienie
do uchwały Nr Rady Gminy Ulhówek z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek: 81, 82 i 83 w
obrębie Rzeplin-Osada

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek: 81, 82 i 83 w obrębie Rzeplin-Osada, z zastosowaniem postępowania uproszczonego przystąpiono zgodnie z art. 27b ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.). Uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego w trybie uproszczonym ma na celu przyspieszenie procesu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca. Dzięki zastosowaniu postępowania uproszczonego procedura planistyczna może ulec znacznemu skróceniu, nawet o wiele miesięcy.

W wyniku przeprowadzonej procedury uproszczonej, zgodnej z art. 27b ust. 4 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 Ulhówek 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.

Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw „*Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian: ... przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium: w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, ...*”. Powyższe oznacza, iż w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie jest wymagana zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

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 przewidziano tereny atrakcyjne pod kątem projektowanych funkcji, częściowo wyposażone w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej; realizacja zabudowy z zachowaniem ustalonych wskaźników i parametrów 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 oraz ochrony złóż kopalin – 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 oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii; na terenie objętym opracowaniem nie znajdują się grunty rolne

- i leśne wymagające zgody na zmianę przeznaczenia zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- d. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne, obiekty zabytkowe objęte wpisem do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, ani dobra kultury współczesnej;
 - e. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – ustalenia planu zachowują pełną zgodność z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi dokumentami określającymi obecne kierunki ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia;
 - f. walory ekonomiczne przestrzeni – uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego wpłynie korzystnie na budżet gminy z powodu wzrostu wpływów z podatku od budowl;
 - g. prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały wyznaczone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
 - h. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan z uwagi na jego charakter nie wpłynie negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - i. potrzeby interesu publicznego – plan zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez zapisy umożliwiające lokalizowanie na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
 - j. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej planu, zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, m.in. poprzez przeprowadzone konsultacje społeczne z możliwością składania 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.

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 oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

W trakcie procedury planistycznej projekt planu i prognoza oddziaływania na środowisko zostaną poddane weryfikacji w ramach konsultacji społecznych.

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 przylega do urządzonych dróg publicznych, zatem realizacja zabudowy w ramach przedmiotowego planu nie wywoła konieczności urządzania nowych dróg.

ad. 2. Na obszarze opracowania nie wprowadza się zabudowy mieszkaniowej.

ad. 3. W planie dopuszczono lokalizację dojazdów i dojazdów, ciągów pieszo-jezdnych oraz dróg wewnętrznych.

ad. 4. Projektowane tereny zabudowy są zgodne z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ulhówek.

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

Zgodnie z art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 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.

W gminie Ulhówek nie było dotychczas uchwalanej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

Panele fotowoltaiczne stanowią urządzenia techniczne, których części budowlane podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Częściami budowlanymi paneli fotowoltaicznych będą konstrukcje, na których są one zamontowane. Stawka podatku od budowlany zgodnie z obowiązującymi przepisami wynosi 2%.

Podatek od budowlany w wysokości 2% może wynieść rocznie około 17 000 zł. Natomiast kwota ta będzie ulegać corocznemu zmniejszeniu o 2% ze względu na odpisy amortyzacyjne.

Podatek od gruntów związanych z działalnością gospodarczą może wynieść rocznie około 56 213 zł.

Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek: 81, 82 i 83 w obrębie Rzeplin-Osada wpłynęły korzystnie na budżet gminy z powodu wzrostu wpływów z podatku od budowlany oraz gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.