

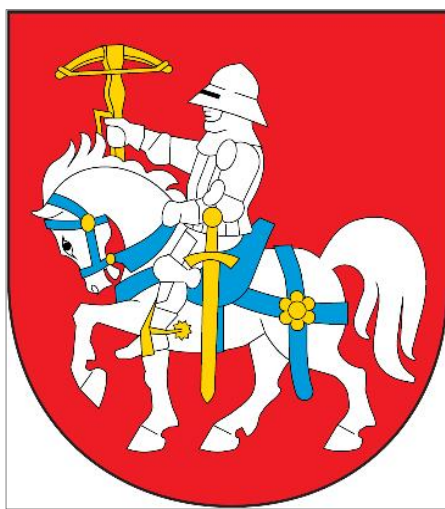
ZAŁĄCZNIK NR 2

do Uchwały Nr

Rady Gminy Ulan-Majorat

z dnia

WÓJT GMINY ULAN MAJORAT



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ULAN MAJORAT

KIERUNKI



21 - 500 Biała Podlaska

Plac Szkolny Dwór 28
tel. [0-83] 342-00-36, fax 342-00-38
e-mail: biuro@archdom.eu

BIAŁA PODLASKA, 2017 r.

**WÓJT GMINY
ULAN MAJORAT**

**BIURO PROJEKTOWE
„arch – dom” s.j.
W BIAŁEJ PODLASKIEJ**

**ZMIANA STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ULAN MAJORAT**

K I E R U N K I

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzającym „Studium” jest Wójt Gminy.

Wójt Gminy Ulan Majorat:

Jarosław Koczkodaj

Studium zostało opracowane przez:

BIURO PROJEKTOWE „arch – dom” Sp.j.

PLAC SZKOLNY DWÓR 28

21 – 500 BIAŁA PODLASKA

tel. (083) – 342 – 00 – 36, fax. (083) 342 – 00 – 38

w składzie:

♦generalny projektant:

mgr inż. arch. Henryk Dołęgowski - upr. urb. 812/89

♦zespół generalnego projektanta:

- inż. Ryszard Suchora**
- mgr inż. arch. Natalia Kopytiuk**
- mgr inż. arch. Agnieszka Cajner – Olędzka**
- mgr inż. Łukasz Kozłowski**

ZESPÓŁ AUTORSKI

Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ulan-Majorat, przyjętej Uchwałą Nr Rady Gminy Ulan-Majorat z dnia

- *mgr inż. Paweł Pizło – kierownik zespołu*
- *mgr inż. Daniel Jakubiak*
- *mgr inż. Beata Zalewska*
- *inż. Natalia Łuczkiewicz*
- *mgr Michał Pyra*

Objaśnienia użytych znaczników w tekście zmiany Studium:

aabbccdd - wyraz bądź ciąg wyrazów dodany w związku z podjętą uchwałą o zmianie Studium

~~*aabbccdd*~~ - wyraz bądź ciąg wyrazów usunięty w związku z podjętą uchwałą o zmianie Studium

Spis treści

1	WPROWADZENIE	8
2	BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ	8
3	CELE STRATEGICZNE ROZWOJU SPOŁECZNO – GOSPODARCZEGO GMINY ULAN – MAJORAT	9
4	PRIORYTETY ROZWOJOWE GMINY ULAN - MAJORAT	11
5	FUNKCJE GMINY	12
6	HIERARCHIA SIECI OSADNICZEJ GMINY	12
7	POLITYKA PRZESTRZENNA	12
7.1	STRUKTURA FUNKCJONALNO PRZESTRZENNA	13
7.2	JEDNOSTKA I	13
7.3	JEDNOSTKA II - ROLNICZA	13
8	OCHRONA ŚRODOWISKA	14
8.1	OCHRONA ŚRODOWISKA W ASPEKcie UWARUNKOWAŃ PRAWNYCH	14
8.2	DELIMITACJA PRZYRODNICZEGO SYSTEMU GMINY ULAN MAJORAT	15
9	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYRODNICZEGO SYSTEMU GMINY ULAN MAJORAT – WYTYCZNE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	18
9.1	USTALENIA OGÓLNE	19
9.2	DZIAŁANIA STRATEGICZNE NA RZECZ OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	19
9.3	KIERUNKI POLITYKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	23
10	KIERUNKI DZIAŁANIA W STREFACH FUNKCJONALNYCH	24
10.1	OBSZARY ROLNICZE	24
10.2	STREFY POZAROLNICZEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	26
10.3	OBSZARY TERENÓW LEŚNYCH	26
10.4	OBSZARY TERENÓW ŁĄK I PASTWISK	27
10.5	OBSZARY WÓD OTWARTYCH I POWIERZCHNIOWYCH	27
10.6	OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ – WYTYCZNE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	28
10.7	OBSZARY ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ SPORTU I REKREACJI	29
10.8	TERENY PRODUKCYJNE, MAGAZYNOWE I SKŁADOWE	31
10.9	OBSZARY ROLNICZO – OSADNICZE – TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z USŁUGAMI	32
10.10	OBSZARY, TERENY GÓRNICZE I UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA SUROWCÓW NATURALNYCH	33
10.11	TURYSTYKA	34
11	KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DÓBR KULTURY – WYTYCZNE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	35
11.1	OGÓLNE WYTYCZNE DO OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH GMINY	35
11.2	OCHRONA WARTOŚCI W SKALI POSZCZEGÓLNYCH WSI I OBIEKTÓW	35
11.3	STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ	35
12	OCHRONA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	38
12.1	CELE OCHRONY KRAJOBRAZU	39
12.2	ZASADY KONSERWACJI KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	39

12.3	KIERUNKI OCHRONY KULTUROWO – KRAJOBRAZOWEJ.....	40
12.4	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE	41
12.5	STREFA OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH.....	41
12.6	STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ.....	41
12.7	KIERUNKI DZIAŁAŃ W ZAKRESIE DÓBR KULTURY	42
13	KIERUNKI I ZADANIA INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ I OBSZARÓW DLA TYCH POTRZEB	42
13.1	TENDENCJE DEMOGRAFICZNE	42
13.2	KIERUNKI PRZEKSZTAŁCENI I ROZWOJU UKŁADU OSADNICZEGO	42
13.3	KIERUNKI PRZEKSZTAŁCENI I ROZWOJU USŁUG – WYTYCZNE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	43
13.4	KIERUNKI I ZADANIA ROZWOJU EKONOMICZNEGO	44
14	KIERUNKI I ZADANIA ROZWOJU KOMUNIKACJI – WYTYCZNE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	44
14.1	UKŁAD DROGOWY.....	45
14.2	KOMUNIKACJA KOLEJOWA	48
14.3	KIERUNKI DZIAŁANIA	48
15	KIERUNKI DZIAŁANIA W DZIEDZINIE GOSPODARKI ODPADAMI	48
15.1	DZIAŁANIA ZAPOBIEGANIA POWSTAWANIU ODPADÓW I MINIMALIZACJI ILOŚCI ODPADÓW.....	48
15.2	DZIAŁANIA W ZAKRESIE ZBIERANIA, TRANSPORTU, ODZYSKU I UNIESZKODLIWIANIA POSZCZEGÓLNYCH RODZAJÓW ODPADÓW	49
15.3	MONITORING WDRAŻANIA PLANU I PRZEWIDYWANE DZIAŁANIA AKTUALIZACYJNE.....	50
16	KIERUNKI ROZWOJU ELEKTROENERGETYKI – WYTYCZNE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	51
16.1	ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW W STREFACH OCHRONNYCH SIECI ELEKTROENERGETYCZNYCH.....	51
17	ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII	54
17.1	ENERGETYKA SŁONECZNA	54
17.2	ENERGETYKA WYKORZYSTUJĄCA BIOMASĘ.....	55
17.3	KIERUNKI ROZWOJU ENERGETYKI WIATROWEJ.....	55
18	ZAOPATRZENIE W WODĘ – KIERUNKI ROZWOJU - WYTYCZNE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	56
19	ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW – KIERUNKI ROZWOJU - WYTYCZNE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	56
20	CIEPŁOWNICTWO – KIERUNKI ROZWOJU - WYTYCZNE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	56
21	GAZOWNICTWO – KIERUNKI ROZWOJU - WYTYCZNE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	57
22	TELEKOMUNIKACJA – KIERUNKI ROZWOJU - WYTYCZNE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	58
22.1	ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW W STREFACH OCHRONNYCH TELEKOMUNIKACJI	59
23	OBRONA CYWILNA I PRZECIWPOŻAROWA	59
23.1	OBRONA CYWILNA - WYTYCZNE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	59
23.2	OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA	60
23.3	OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI	61
23.4	OBSZARY INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO I OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	61

23.5	TERENY WYZNACZONE DO OBJĘCIA OPRACOWANIEM MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	62
23.6	INNE USTALENIA	62
24	KIERUNKI DZIAŁAŃ I ZADANIA WŁADZ SAMORZĄDOWYCH W CELU REALIZACJI POLITYKI	62
24a.	KIERUNKI W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ULAN-MAJORAT (przyjętą uchwałą Nr Rady Gminy Ulan-Majorat z dnia r.)	63
25	PODSUMOWANIE.....	71
25.1	POLITYKA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA	72
25.2	OBJAŚNIENIA ZMIAN W NOWYM OPRACOWANIU W STOSUNKU DO POPRZEDNIEJ EDYCJI STUDIUM	73
25.3	INTERPRETACJA ZAPISÓW I USTALEŃ STUDIUM.....	74
25.4	UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM	75
25.5	UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM PRZYJĘTĄ UCHWAŁĄ NR RADY GMINY ULAN-MAJORAT Z DNIA R.....	76

1 WPROWADZENIE

Opracowanie „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ulan Majorat” wprowadza szereg istotnych zmian w ustaleniach zarówno przestrzennych jak i prawnych w stosunku do poprzedniej edycji „Studium...”. Zmiany wynikają z potrzeby szeroko pojętego uaktualnienia danych z uwzględnieniem dokumentów wyższego szczebla - głównie zagospodarowania przestrzennego województwa. Uzupełniono i zweryfikowano dane w postaci:

- aktualizacji danych statystycznych, demograficznych i przestrzennych w obrębie całej gminy,
- aktualizacji danych dotyczących uwarunkowań środowiskowych (Przyrodniczy System Gminy, obszary chronione), kulturowych (aktualizacja wartości kulturowych i stanowisk archeologicznych na terenie całej gminy) oraz infrastrukturalnych (oczyszczalnia ścieków, linia energetyczna wysokiego napięcia),
- wyznaczenia nowych oraz weryfikacja istniejących terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową, usługową, przemysłową.

Zmiany obejmują cały obszar gminy. Wyodrębnienie tychże zmian w części tekstowej na bazie aktualnego studium w sposób jednoznaczny np. wyróżnienie kolorem w tekście zakłóciłoby przejrzystość niniejszego opracowania oraz mogłoby spowodować problemy wynikające z różnic zapisów obydwu wersji studium. Na planszy „Kierunki” czerwoną przerywaną linią pokazano obszary objęte zmianami, ponadto w tekście legendy poszczególne elementy poddane zmianom wyodrębniono kolorem czerwonym.

Zmiana Studium obejmująca obszary zlokalizowane w obrębach ewidencyjnych: Kłębów, Stok, Ulan-Majorat, Ulan oraz Wierzychowiny, została wyróżniona w tekście Studium czerwoną linią. Natomiast granicę obszarów objętych przedmiotową zmianą, na rysunkach studium zostały oznaczone za pomocą przerywanej linii koloru niebieskiego i symboli cyfrowo-literowych z „*”.

2 BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji rozszerzyła zakres art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w części dotyczącej uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwojowych gminy oraz wynikających z nich kierunków zagospodarowania. W wyniku wprowadzonych zmian, w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego powstał obligatoryjny obowiązek przeprowadzenia analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy, która w myśl art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym musi obejmować:

- analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- możliwości finansowania przez gminę wykonywania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy,
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Na potrzeby zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ulan-Majorat została opracowana „Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Ulan-Majorat” zawierająca m.in. „bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę”, która stanowi załącznik nr 5 do przedmiotowego Studium.

Sporządzając przedmiotową zmianę Studium, biorąc pod uwagę dynamikę zmian uwarunkowań faktycznych, jak i prawnych, a także zmieniających się potrzeb społecznych, mających wpływ na kształtowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy, określając zapotrzebowanie na nową zabudowę przyjął perspektywę czasową wynoszącą 30 lat.

W „Analizie potrzeb i możliwości rozwoju gminy Ulan-Majorat” określona została chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz chłonność niezagospodarowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej). Na tej podstawie oszacowano zapotrzebowanie na nowe tereny o funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej w gminie.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tylko w przypadku, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych (poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej), przewiduje się rozwój nowej zabudowy poza tymi obszarami.

Zgodnie z wynikami przedstawionymi w „Analizie potrzeb i możliwości rozwoju gminy Ulan-Majorat”. stosunek ten jest dodatni dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjnej, w związku z czym możliwe jest wyznaczenie w zmianie Studium nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Ponadto w analizie wskazano, iż w przypadku występowania na danym terenie korzystnych czynników środowiskowych, przestrzennych i gospodarczych dla realizacji zabudowy o funkcji usługowej i produkcyjno-usługowej, uznaje się także za uzasadnione wyznaczenie większej powierzchni nowych terenów zabudowy o tej funkcji, niż wynika to z oszacowanego bilansu.

3 CELE STRATEGICZNE ROZWOJU SPOŁECZNO – GOSPODARCZEGO GMINY ULAN – MAJORAT

Poprzez wizję rozwoju Gminy rozumie się zwykle zakładany, pożądaný stan docelowy, w którym ma zaistnieć gmina Ulan Majorat. Wizja jest pewnym wzorcem, do którego system ma się upodobnić, jest zadaniem, które należy zrealizować. Wizja to również określenie, na czym ma polegać sukces realizacji misji gminy. Deklaracja wizji rozwoju gminy to zwięzła formuła określająca wizję jego pożądanego stanu w perspektywie następnych kilkunastu lat. Wyniki analizy stanu gminy oraz jego uwarunkowań rozwojowych umożliwiają spojrzenie w przyszłość i sformułowanie prognoz, co do możliwych scenariuszy dalszego rozwoju. Pochodną deklaracji wizji rozwoju są główne strategiczne cele rozwoju będące z kolei podstawą do wyznaczania celów pośrednich oraz do sformułowania strategicznych programów gospodarczych. Deklaracja jego wizji rozwoju powinna uwzględniać dominujący funkcjonalny charakter danej gminy, ukształtowany w toku historycznego rozwoju.

Celem Strategii Rozwoju Lokalnego jest wskazanie najważniejszych obszarów, które przyczynią się do rozwoju społeczno - gospodarczego gminy. Zaproponowane kierunki i cele działań wynikają z problemów przedstawionych w analizie SWOT, a także szans gminy, czyli potencjału wewnętrznego, którym dysponuje, a który nie jest w należyty sposób wykorzystywany.

Z przeprowadzonej analizy SWOT wynika, że gmina Ulan Majorat boryka się z licznymi problemami takimi jak nisko dochodowe rolnictwo, brak rozwiniętego sektora pozarolniczego. Niedostateczna infrastruktura umożliwiającą wykorzystanie walorów turystycznych i kulturowych gminy wraz z brakiem odpowiednich terenów inwestycyjnych i promocji gminy przekłada się na niskie dochody gospodarstw domowych, a co za tym idzie emigrację mieszkańców.

Gmina posiada także mocne strony jakimi są dogodne położenie komunikacyjne, dobre warunki do prowadzenia gospodarki rolnej i rozwoju turystyki oraz znaczące zasoby ludzi gotowych do pracy. Wykorzystanie potencjału wewnętrznego gminy wraz z możliwościami jakie dają środki Unii Europejskiej pozwolą gminie na jej rozwój gospodarczy.

Gmina Ulan Majorat winna być w przyszłości gminą :

- o ludzi światłych „otwartych na świat”,
- o aktywną gospodarczo, włączoną w system gospodarki regionu i kraju z wykorzystaniem istniejących zasobów kulturowych,
- o wygodną dla codziennego życia we wszystkich jego sferach,
- o z dobrą infrastrukturą techniczną i społeczną,
- o przyciągającą turystów,
- o sprzyjającą lokalnemu rozwojowi gospodarczemu,
- o maksymalnie wykorzystującą położenie komunikacyjne,
- o cieszącą się dobrze wykształconą, zdrową ludnością o wysokim poziomie świadomości i aktywności obywatelskiej.

Powyższą wizję należy traktować jako drogowskaz przyszłego rozwoju i działań z nim związanych.

Podstawowymi przesłankami budowy strategii gminy jest uznanie iż:

- o Na terenie gminy występuje zróżnicowanie parametrów określonych poziomów życia mieszkańców.
- o Dziedzictwo przyrodnicze i kulturowe gminy może stać się ważnym czynnikiem rozwoju gminy, przy założeniu minimalizowania zagrożeń dla środowiska przyrodniczego
- o Gmina Ulan Majorat ma uzasadnione powody, aby stać się ważnym ośrodkiem gospodarczym, administracyjnym, kulturowym, powiatu radzyńskiego i województwa Lubelskiego.

Analizując uwarunkowania i wymienione przesłanki, zadaniem samorządu lokalnego będzie:

- o podniesienie poziomu życia mieszkańców,
- o zapewnienie trwałej bezkonkurencyjności gminy Ulan Majorat poprzez wykorzystywanie walorów przyrodniczych i kulturowych.

Wobec głębokich przemian społecznych i gospodarczych dokonujących się w Polsce w związku z jej przystąpieniem do Unii Europejskiej, przed gminą Ulan Majorat, stoją niepowtarzalne i realne szanse rozwoju. Warunkiem tego, powodzenia musi być intensywne inwestowanie, tworzące nowe miejsca pracy. Niezbędnym stają się zatem przyciągnięcie na teren gminy zasobów finansowych, materialnych i kapitałowych pochodzących z różnych źródeł. Lokowanie tych środków powinno być tak skoncentrowane, aby osiągnąć założone równorzędne strategiczne cele rozwoju.

Cele Strategiczne rozwoju społeczno - gospodarczego Gminy Ulan Majorat.

- o Ciągłe podnoszenie standardów życia, z uwzględnieniem warunków do prowadzenia działalności gospodarczej, rolniczej oraz okołorolniczej, wykorzystując położenie gminy, jej walory przyrodnicze oraz kapitał społeczny.
- o Stymulowanie rozwoju gospodarczego zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.
- o Tworzenie technicznych warunków dla rozwoju społeczno - gospodarczego i poprawy stanu środowiska.
- o Kształtowanie polityki społecznej zgodnie z oczekiwaniami i potrzebami mieszkańców.
- o Poprawa jakości środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Działalność władz samorządu gminnego powinna być zdeterminowana zasadami celowości i gospodarności. Formułowanie celów jest odpowiedzią na potrzeby mieszkańców, koniecznością zaspokojenia tych potrzeb oraz tworzenia optymalnych warunków dla harmonijnego rozwoju, z uwzględnieniem hierarchii tych celów i pilności ich realizacji. Dlatego też formułuje się cele możliwe do zrealizowania, a na ich podstawie wyznacza zadania. Zaniechanie realizacji poszczególnych zadań może w konsekwencji doprowadzić do osłabienia tempa rozwoju gminy. Głównym warunkiem urzeczywistnienia sformułowanych celów jest przygotowanie planu działania, czyli określenie konkretnych zadań, a także stałe zaangażowanie samorządu terytorialnego oraz innych struktur organizacyjnych (organizacje non - profit, przedsiębiorcy i ich związki oraz instytucje otoczenia biznesu) w realizację zadań służących rozwojowi. Ponadto, należy określić ramy czasowe oraz osoby odpowiedzialne za wykonanie poszczególnych zadań. Problemem pozostaje nadal niewystarczająca ilość środków finansowych, co prowadzi jedynie do realizowania celów priorytetowych o znaczeniu strategicznym. Analiza celów polega zatem na opisanu przyszłej sytuacji, która zaistnieje, gdy zostaną rozwiązane najważniejsze zidentyfikowane problemy w gminie, przy uwzględnieniu lokalnych zasobów i możliwości ich wykorzystania. Analiza ta prowadzi do określenia stanu, jaki się chce osiągnąć.

Cele strategiczne dla rozwoju gminy Ulan Majorat zostały wyznaczone z uwzględnieniem następujących dokumentów:

- Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia 2007 - 2013, przygotowane przez Ministerstwo Rozwoju Regionalnego,
- Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2020 r,
- Regionalny Programu Operacyjny Województwa Lubelskiego na lata 2007-2013,
- Strategia Rozwoju Lokalnego Gminy Ulan Majorat 2008 – 2015.

4 PRIORYTETY ROZWOJOWE GMINY ULAN - MAJORAT

Nadrzędnym celem rozwoju społeczno - gospodarczego gminy Ulan Majorat jest tworzenie nowych miejsc pracy:

- w rolnictwie,
- w sektorze produkcyjnym,
- w usługach,
- w turystyce (w tym agroturystyce),

poprzez:

- wdrożenie metod produkcji rolniczej przy respektowaniu zasad ochrony środowiska oraz krajobrazu wiejskiego,
- rozwój i dywersyfikacja działalności gospodarczej zapewniającej dodatkowe zatrudnienie i alternatywne źródła dochodu,
- tworzenie grup producenckich,
- utworzenie szkolnictwa zawodowego,
- rozwój budownictwa mieszkaniowego, letniskowego i agroturystyki.

5 FUNKCJE GMINY

Ustala się następujące funkcje gminy:

- a) Funkcja podstawowa:
 - rolnictwo – w oparciu o optymalne wykorzystanie walorów rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
 - turystyka i agroturystyka – przy ścisłej ochronie walorów przyrodniczych,
- b) Funkcja uzupełniająca:
 - usługowa – zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności,
 - leśnictwo.
- c) Funkcja dodatkowa: działalność gospodarcza.

6 HIERARCHIA SIECI OSADNICZEJ GMINY

Na terenie gminy proponuje się wykształcenie dwustopniowej hierarchii sieci osadniczej:

- 1) lokalny ośrodek gminny: Ulan Majorat,
- 2) wsie podstawowe: pozostałe.

7 POLITYKA PRZESTRZENNA

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się dla obszarów, na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości oraz tych, na których będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz wymagających przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Nieobligatoryjne sporządzanie planów miejscowych może następować z inicjatywy Rady Gminy oraz na wniosek właścicieli gruntów innych niż gmina w terminach i na warunkach zależnych od porozumienia gminy i wnioskodawcy oraz uchwały intencyjnej Rady Gminy. Powyższe dotyczyć może terenów wyznaczonych w Studium pod zabudowę mieszkaniową, produkcyjno - usługową i rekreacyjną.

Analizując priorytety rozwoju społeczno - gospodarczego gminy oraz uwarunkowania kulturowe, sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają tereny zurbanizowane oraz przemysłowe.

7.1 STRUKTURA FUNKCJONALNO PRZESTRZENNA

Z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze oraz istniejące zainwestowanie na obszarze gminy wydzielono jednostki strukturalne:

Jednostka I – obszar funkcjonalny obejmujący miejscowość gminną Ulan Majorat,

Jednostka II – rolnicza obejmuje obszar gminy z wyłączeniem wymienionej jednostki I.

7.2 JEDNOSTKA I

Ulan Majorat posiada rangę ośrodka ponadlokalnego o funkcjach kształcenia ogólnego, a także lokalnego ośrodka kultury. W gminie Ulan Majorat koncentrują się usługi z zakresu obsługi ludności i rolnictwa. Przez ośrodek przebiega droga krajowa nr 63.

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako główne kierunki rozwoju wytyczono:

- utrwalenie jako dominującej roli Ulan Majorat w sieci osadniczej gminy poprzez koncentrację funkcji: mieszkaniowej, administracji i usług z zakresu obsługi ludności,
- rozwój zaplecza obsługi transportu drogowego,
- rozwój drobnej wytwórczości i usług,
- rozwój przetwórstwa rolno – spożywczego w oparciu o własną bazę surowcową,
- rozwój usług rolniczych i instytucji obsługi rolnictwa,
- rozwój mieszkalnictwa oraz tworzenie warunków do rozwoju sportu i rekreacji,
- poprawa wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

7.3 JEDNOSTKA II - ROLNICZA

Funkcją podstawową jest gospodarka rolno i leśna. Obszar charakteryzuje się wysoką jakością przestrzeni produkcyjnej z dominacją gleb IV i V klasy bonitacyjnej. Na całym obszarze jest prowadzona produkcja roślinna oraz hodowla bydła i trzody chlewnej.

Sieć osadnicza ukształtowana jest w układzie pasmowym wzdłuż tras komunikacyjnych.

Wytyczne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako główne kierunki rozwoju:

- rozwój rolnictwa o kierunku hodowlanym oraz uprawy roślin intensywnych,
- ochrona i poprawa jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- umiarkowany, zrównoważony rozwój funkcji osadniczej,
- rozwój usług z zakresu ludności, rolnictwa i turystyki,
- rozwój drobnej wytwórczości o małej uciążliwości dla środowiska,
- rozwój przetwórstwa rolno – spożywczego,
- poprawa wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- kształtowanie ośrodka wspomagającego dla miejscowości gminnej z zakresu obsługi ludności w Ulanie Dużym, Ulanie Małym i Stoku.

W ramach jednostki strukturalnej II wyróżnia się wsie podstawowe: Domaszewnica wraz z Kolonią Domaszewnicą, Gąsiory, Kępki, Klębów, Kolonia Domaszewska, Paskudy, Rozwadów, Sętki, Skrzyszew, Sobole, Stanisławów, Stok, Ulan Duży wraz z Ulanem Małym, Ulan Majorat, Wierzchowiny, Zakrzew, Zarzec Ulański, Żyłki.

8 OCHRONA ŚRODOWISKA

W gminie Ulan Majorat można obserwować przekształcenia środowiska i krajobrazu, które nastąpiły w wyniku wielowiekowej działalności człowieka na tym terenie. Działalność ta miała głównie charakter rolniczy i objawiła się w zmianach użytkowania gruntów. Dawne tereny leśne zostały przekształcone głównie na pola uprawne (dobre gleby), a częściowo tylko na użytki zielone. Zmiany użytkowania gruntów towarzyszyły także rozwojowi osadnictwa i powstawaniu większych lub mniejszych jednostek osadniczych. Rolnictwo, osadnictwo oraz rozwój infrastruktury drogowej i drobnego przemysłu stały się też głównym źródłem zanieczyszczenia wód gruntowych i powierzchniowych (ścieki komunalne, nawozy naturalne i sztuczne, środki ochrony roślin, zanieczyszczenia o charakterze punktowym, ścieki z tras komunikacyjnych). Największe znaczenie w kontekście przekształceń środowiska w gminie ma działalność rolnicza oraz gospodarka komunalna (ścieki i odpady).

8.1 OCHRONA ŚRODOWISKA W ASPEKcie UWARUNKOWAŃ PRAWNYCH

8.1.1 OBSZARY CHRONIONE

Na terenie gminy nie występują obszary wchodzące w skład krajowego systemu obszarów chronionych - parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000. Pomimo dużej atrakcyjności przyrodniczej gminy, nie zlokalizowano na jej terenie żadnych obiektów chronionych prawnie ani pomników przyrody.

Najbliższe obszary Natura 2000 znajdują się w odległości ok. 10 km – Dolina Tyśmienicy oraz ok. 10 km Lasy Łukowskie. W stosunku do obszarów Natura 2000 należy uwzględnić zakazy zawarte w art 33. ust. 1 ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. Z 2009 r. Nr 151, poz. 1220) wg której zabrania się:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
- pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

W przyszłości proponuje się włączenie części obszarów gminy w system ochrony przyrody, poprzez:

- Powiększenie Radzyńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu o obszary Lasu Gąsiorowskiego i Lasu Zakrzewskiego, znajdujące się w północno-wschodniej części gminy,
- Utworzenie Tyśmienickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – fragment tego obszaru będzie obejmował także południowo-wschodnią część gminy, fragment doliny Bystrzycy i sąsiednie fragmenty leśne.

Do czasu ustanowienia obszarów chronionego krajobrazu tereny przewidziane do objęcia tą formą ochrony obejmuje się ochroną planistyczną, polegającą na:

- Szczególnej dbałości o estetykę krajobrazu, w tym:
 - ochronie punktów i panoram widokowych,
 - ochronie naturalnego krajobrazu dolin rzecznych i zbiorników wodnych,
 - ochronie krajobrazu naturalnych ekosystemów,
- Szczególnej dbałości o harmonię użytkowania gospodarczego z wartościami przyrodniczo – krajobrazowymi,
- Wymogu zachowania przestrzennej zwartości oraz przestrzennych powiązań pomiędzy obszarami o wysokiej aktywności biologicznej,
- Zakazie lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających opracowania oceny oddziaływania na środowisko z wyjątkiem gazociągów.

Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów

Ochronie gatunkowej podlegają wszystkie rośliny, zwierzęta i grzyby znajdujące się w wykazie gatunków podlegających ochronie.

Parki i ogrody podworskie

Ochronie prawnej podlega założenie dworsko - parkowe w Sobolach.

Grunty podlegające ochronie

Na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dn. 3 lutego 1995 roku, ochronie podlegają użytki rolne klas I-III. Ochronie ze względu na wysoką jakość gleb (klasy I-III) podlega 15,94% (1167,1 ha) gruntów rolnych oraz 5,11% (90,02 ha) użytków zielonych powierzchni całkowitej gminy.

8.1.2 PRZYRODNICZY SYSTEM GMINY ULAN MAJORAT

Walory środowiska nieożywionego i żywego gminy Ulan Majorat, tworzą mozaikę różnorodnych cennych w skali lokalnej i regionalnej obszarów i obiektów.

8.2 DELIMITACJA PRZYRODNICZEGO SYSTEMU GMINY ULAN MAJORAT

Dotychczasowe użytkowanie przestrzeni przyrodniczej spowodowało, że w niektórych terenach obserwuje się wyraźne zgrupowanie walorów, podczas gdy pozostałe obszary gminy są ich pozbawione. To ustalenie stanowi podstawę do utworzenia na terenie gminy Ulan Majorat Przyrodniczego Systemu, który na skalę lokalną będzie obejmował wszystkie tereny decydujące o jakości środowiska przyrodniczego gminy oraz warunkach życia mieszkańców. Należy starać się o przywrócenie do użytkowania terenów zgodnie z ich predyspozycjami środowiskowymi (np. lasy na siedliskach leśnych).

Przyrodniczy System gminy składa się z trzech kategorii obszarów: węzłowe, łącznikowe i obszary poza PS gminy.

8.2.1 OBSZARY WĘZŁOWE

Węzły ekologiczne zapewniają obieg materii biologicznej i fizycznej na dużym obszarze. Wyróżniają się zwartym obszarem o jednolitych lub zróżnicowanych funkcjach i roli przyrodniczej, co jest rezultatem warunków siedlisk, w których procesy przyrodnicze przebiegają w modelu zbliżonym do naturalnego.

Węzły ekologiczne:

- Węzeł ekologiczny „A” Las Gąsiorowski – obszarem tym jest największy kompleks leśny znajdujący się w północno – wschodniej części gminy. Lasy te zajmują siedliska boru mieszanego świeżego i boru świeżego. Kompleks ten stanowi cenne zaplecze przyrodnicze oddziałujące zasilająco na układy ekologiczne gminy. Wyodrębniona strefa węzła ekologicznego posiada kontynuację poza granicami gminy Ulan Majorat. Planuje się włączenie tego obszaru do Radzyńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- Węzeł ekologiczny „B” Las Radzyński – obszar ten nie jest położony na terenie gminy Ulan Majorat, ale bezpośrednio przylega do jej granic. Jego funkcjonowanie i zasięg ekologiczny oddziaływania można uznać za integralnie związany z gminą. Węzeł obejmuje lasy państwowe oraz przyległe do nich lasy prywatne. Przeważa tutaj drzewostan sosnowy z domieszką dębu i brzozy. Obszar ten proponowany jest objęciem ochroną jako Tyśmienicki Obszar Chronionego Krajobrazu.
- Węzeł ekologiczny „C” Sobole – obszar jest położony na terenie sołectwa Sobole i częściowo na obszarze sołectwa Zarzec Ulański. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo korytarza ekologicznego Doliny Bystrzycy, stanowi wyjątkowo cenny przyrodniczo obszar. Dominującym siedliskiem jest bór mieszany świeży, natomiast w północno-wschodniej części węzła ekologicznego występuje las mieszany świeży, a lokalnie także olsy. Najczęściej występującym gatunkiem jest sosna zwyczajna z domieszką brzozy i dębu.
- Węzeł ekologiczny „D” Las Domaszewski – podobnie jak w przypadku węzła ekologicznego „C”, znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie doliny rzeki Bystrzycy, przez co również stanowi cenny przyrodniczo obszar. Węzeł „D” zlokalizowany jest na terenie sołectwa Domaszewnica oraz częściowo Sobole. Najczęściej występującym typem siedliskowym lasu jest bór mieszany świeży. Lokalnie można także stwierdzić występowanie lasu mieszanego świeżego, boru świeżego i olsów. Obszar lasów domaszewskich jest zróżnicowany gatunkowo. W południowej oraz północno-wschodniej części dominującym gatunkiem drzew jest sosna, natomiast w części centralnej i północno-zachodniej najczęściej występują gatunki drzew liściastych – dąb szypułkowy oraz brzoza brodawkowata.

8.2.2 OBSZARY ŁĄCZNIKOWE

8.2.2.1 KORYTARZE EKOLOGICZNE

Korytarze ekologiczne są to wydłużone struktury przestrzenne (np. zadrzewienia, doliny rzek, krawędzie, uskoki, wąwozy) zapewniające warunki do migracji różnych gatunków łączące izolowane fragmenty środowiska naturalnego.

Niekorzystne warunki środowiskowe dla rozwoju wielu funkcji ograniczyły korzystanie z zasobów dolinnych; doliny są więc najmniej przekształconymi elementami środowiska o dużej naturalnej prężności ekologicznej wynikającej z zasobów wodnych.

W strukturze przyrodniczej gminy pełnią rolę stref przemieszczania się materii biologicznej i abiotycznej pomiędzy Węzłami Ekologicznymi. Są podstawą przemieszczania się głównie gatunków związanych z ekosystemami łąkowymi, wodnymi oraz bagiennymi. W mniejszym stopniu z ekosystemami leśnymi.

Korytarze ekologiczne:

- Korytarz ekologiczny Doliny Bystrzycy Północnej – korytarz ten łączy projektowany Tyśmienicki Obszar Chronionego Krajobrazu z projektowanym Łukowskim Parkiem Krajobrazowym. Jest to korytarz o znaczeniu krajowym. W granicach gminy przebiega on dolinami Bystrzycy i Stanówki, a następnie obniżeniami w północno-wschodniej części i dalej Lasem Gąsiorowskim.

- Korytarz ekologiczny Doliny Bystrzycy – jest to strefa łącznikowa o najwyższej funkcji komunikacji w gminie. Obejmuje dolinę rzeki Bystrzycy, która zachowała wiele cech rzeki naturalnej, tj.: meandrujące koryto, starorzecza, rozległe wilgotne łąki, fragmenty lasów olszowych oraz towarzyszących im zarośli wierzbowych. Obszar ten jest urozmaicony, najzasobniejszy w cenne gatunki flory i fauny, w skali całej gminy.

- Korytarz ekologiczny doliny Samicy – jest to wąska strefa dolnego odcinka rzeki Samicy, która w Domaszewnicy wpada do Bystrzycy. Znajdują się tu liczne torfniaki i tereny podmokłe. Funkcja łącznikowa tego korytarza polega na komunikacji pomiędzy przyrodniczym systemem gminy Ulan Majorat a przyrodniczym systemem gminy Łuków,

- Korytarz ekologiczny doliny Stanówki – jest to strefa doliny rzeki Stanówki. Jest to strefa łąkowa z licznymi terenami podmokłymi i dużą ilością torfiarek. Dolina jest silnie zmeliorowana. W miejscowości Ulan Majorat dolinę przecina droga krajowa, będąca poważną barierą ekologiczną. Korytarz ten zapewnia połączenie ekologiczne przyrodniczego systemu gminy Ulan Majorat z przyrodniczym systemem gminy Łuków.

Korytarze ekologiczne obejmuje się ochroną planistyczną ustanawiając wymóg zachowania i kształtowania drożności ekologiczno – przestrzennej, który oznacza:

- Zakazy
 - składowania odpadów komunalnych, przemysłowych i energetycznych, lokalizacji wylewisk gnojowicy i nieczystości oraz grzebowisk zwierząt,
 - tworzenia nasypów ziemnych, usytuowanych poprzecznie do osi korytarza;
 - lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
 - eksploatacji surowców mineralnych.
- Nakazy
 - likwidacji obiektów destrukcyjnych,
 - poszerzania lub wykonywania przepustów w przecinających korytarze nasypach drogowych i kolejowych.
- Zalecenia
 - kształtowania pasmowych struktur przyrodniczych (łąk, zadrzewień),
 - restytucji użytków zielonych kosztem gruntów ornych,
 - prowadzenie dróg po estakadach.

Ustalenia miejscowego planu mogą dopuścić inne rozwiązania techniczne budowy dróg w korytarzach ekologicznych bądź w ich sąsiedztwie pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.

8.2.2.2 SIĘGACZE EKOLOGICZNE

Są to obszary łącznikowe mniejszej rangi niż poprzednie, jednak w wielu wypadkach to jedyne uprzywilejowane trasy przemieszczania się gatunków lub osobników pomiędzy terenami o większym potencjale i zasobach przyrody. Często stanowią drogi przemieszczania się elementów środowiska nieożywionego i wówczas spełniają funkcje klimatyczną, hydrograficzną lub łączną. Wyznaczają je pasma zagajników łąk, zarośli, niewielkich kompleksów leśnych, kęp roślinności śródleśnej.

Na załączniku graficznym do niniejszego opracowania wyznaczono ich przebieg.

8.2.3 OBSZARY POZA PS GMINY ULAN MAJORAT

Jakkolwiek nie są to elementy wyodrębnionego systemu przyrodniczego, to stanowią ogniwo struktury przyrodniczej gminy i niejako „uzupełnienie” przestrzenne. Oznacza to, że Przyrodniczy System Gminy Ulan Majorat w tych obszarach, których walory przyrodnicze są przeciętne (choć lokalnie punktowo mogą być wybitne), a stan i zasoby środowiska geograficznego mocno zróżnicowane: od słabszych, często zdegradowanych (np. gleby klasy V, VI) do istotnych w skali lokalnej (gleby chronione, oczka wodne, źródła).

Na tych obszarach odbywa się najintensywniejsze w skali gminnej wykorzystywanie walorów i zasobów środowiskowych, przez to są one narażone na największe przekształcenia.

Jednocześnie nie można pominąć ich oddziaływań, w tym często niekorzystnych na elementy PSG. W perspektywie rozwoju gminy tereny te w dalszym ciągu będą stanowić podstawy rozwoju społeczno – gospodarczego. Aby mógł on następować w znacznym stopniu, należy je zasilić przyrodniczo, zrewaloryzować lub w miarę możliwości stopniowo przywracać utracone walory i zasoby.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego tych obszarów muszą więc uwzględniać rolę sąsiedztwa z PSG, jak i docelowo osiągnięcie poprawy dotychczasowego stanu. To ostatnie oznacza oddanie przyrodzie zabranych poprzednio powierzchni pod rozwój np. rolnictwa.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę na możliwość pojawiania się nowych funkcji terenu, które będą wynikać ze zmian poza gminą (społeczno – gospodarczych) lub ze względu na trwałą tendencję poprawy atrakcyjności gminy dla inwestowania poprzez zmiany środowiska, krajobrazu lub zasobów przyrody.

9 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYRODNICZEGO SYSTEMU GMINY ULAN MAJORAT – WYTYCZNE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W ramach określania rozwoju zrównoważonego gminy sformułowano kierunki, ogólne i szczegółowe.

Pierwsze są ogólnymi wytycznymi dla samorządu lokalnego i kolejnych etapów zagospodarowania przestrzennego.

Polityka przestrzenna rozumiana jest tu jako skoordynowane działania organów, instytucji i osób posiadających stosunek władczy wobec przestrzeni planistycznej gminy lub pojedynczych aspektów zagospodarowania (np. lasów, komunikacji, wód). Odnosi się to do całej powierzchni gminy lub jej fragmentów. Szczegółowe kierunki zagospodarowania przestrzennego odnoszą się do ograniczeń, zakazów lub preferencji w wykorzystaniu poszczególnych elementów struktury przyrodniczej gminy i służą poprawie środowiska, ochronie najcenniejszych walorów i zasobów oraz uzyskaniu możliwości rozwoju.

9.1 USTALENIA OGÓLNE

- zwiększenie lesistości gminy, przy wykorzystaniu naturalnych warunków,
- ograniczenie (z uzasadnieniem ekonomicznym i przyrodniczym) wykorzystania eksploatacji kruszyw budowlanych,
- ograniczenie projektowania nowej, rozproszonej zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej lub letniskowej wraz z infrastrukturą, tak aby nie tworzyć fragmentacji krajobrazu terenów otwartych,
- przebieg nowych tras komunikacyjnych i infrastruktury technicznej powinien być projektowany w optymalnym kanale infrastrukturalnym.

9.2 DZIAŁANIA STRATEGICZNE NA RZECZ OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

W celu poprawy stanu środowiska naturalnego na terenie gminy, niezbędne jest współdziałanie samorządu gminy Ulan Majorat z samorządami sąsiednich gmin oraz z samorządami szczebla powiatowego (Radzyń Podlaski) i wojewódzkiego (Lublin).

Budżet gminy na cele związane z ochroną środowiska może być wspierany dotacjami Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i innych funduszy tak krajowych jak i zagranicznych.

Dla zapewnienia prawidłowego rozwoju gminy, przy uwzględnieniu wymagań zdrowotnych i sanitarnych, a zarazem potrzeby zachowania istniejących walorów środowiska, samorząd lokalny musi dążyć do realizacji podjętych już działań w zakresie ochrony środowiska. Należą do nich w szczególności: ochrona wód podziemnych i wód rzeki Bystrzycy Pn. i Stanówki, objęcie tych rzek systemem oczyszczania ścieków, rozbudowa sieci wodociągowej, a także rozwój gazyfikacji.

Zapewnienie dostępu do wody pitnej dobrej jakości, gazyfikacja, kanalizacja sanitarna wiąże się z rozwojem turystyki.

Główne zadania w zakresie związanym z ochroną środowiska:

a) dla sfery biotycznej:

- traktowanie lasów jako najważniejszego składnika równowagi ekologicznej i krajobrazu gminy,
- prowadzenie polityki zalesienia najsłabszych gruntów (zwłaszcza w strefach przyleśnych),
- przeciwdziałanie przekształceniu użytków zielonych w pola uprawne,
- ochrona drzew przydrożnych.

b) hydrosfery: (ochrona czystości rzek i stawów oraz wód podziemnych)

- budowa systemów kanalizacji sanitarnej,
- eliminacja zrzutów ścieków do wód (stawów, rzek) i gruntu,
- wyznaczenie granic ochronnych wokół stawów i rzek.

c) pedosfery:

- rygorystyczny obowiązek ochrony gruntów o najwyższych walorach agroekologicznych przed zmianą sposobu ich użytkowania (klasy bonitacyjne od I do III),
- nieużytki rolnicze, gleby najłabsze (V i VI klasa) o ile nie są użytkowane rolniczo należy przeznaczyć do zalesienia,
- przy znacznym zakwaszeniu gleb uznaje się za wskazane zintensyfikowanie procesu ich wapnowania (jest to podstawowym czynnikiem przywracania walorów agroekologicznych zdegradowanym obszarom),
- ~~eliminowanie upraw polowych i ogrodowych ze strefy wzdłuż dróg wojewódzkich z uwagi na natężenie metali ciężkich emitowanych przez pojazdy samochodowe.~~

d) litosfery i gospodarki zasobami naturalnymi:

- eksploatacja złóż winna być zgodna z wymogami ochrony środowiska naturalnego, ale poza obszarami chronionymi,
- rekultywację leśną złóż wyeksploatowanych i sukcesywną rekultywację leśną złóż eksploatowanych,
- ograniczenie możliwości eksploatacji torfów,
- rygorystyczne przestrzeganie uzyskania koncesji na eksploatację wszelkich surowców mineralnych.

e) powietrza:

- dążyć do budowy systemu gazociągu, celem uzyskania gazu jako paliwa ekologicznego.

f) klimatu akustycznego:

- przestrzeganie zasad lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wobec układów komunikacyjnych,
- lokalizacja zakładów produkcyjnych uciążliwych w odpowiedniej odległości od zabudowy mieszkaniowej,
- tworzenie stref zieleni – ochronnych wzdłuż tras komunikacyjnych.

Mimo iż na terenie gminy nie znajdują się obszary Natura 2000 i inne obszarów chronionych należy nie podejmować działań mogących znacząco, negatywnie wpływać na cele ochrony tych obszarów, tj.:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000,
- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
- pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

9.2.1 GOSPODARKA WODNO - ŚCIEKOWA

9.2.1.1 ZAOPATRZENIE W WODĘ

Teren gminy Ulan Majorat jest w pełni zwodociągowany. Sieć wodociągowa na terenie gminy jest w bardzo dobrym stanie technicznym, jest stale rozbudowywana z wykorzystaniem nowych materiałów i technologii. Ujęcie wody znajdują się miejscowościach: Stok i Paskudy. Długość wodociągów wynosi 91 km, przyłączy 52 km, co daje całkowitą długość 143,1 km. Gmina liczy 997 przyłączy.

Wiele gospodarstw domowych na terenie Gminy Ulan-Majorat korzysta ze studni indywidualnych (kopanych).

W polityce przestrzennej gminy możliwość zaopatrzenia w wodę wszystkich użytkowników, powinna stanowić jeden z głównych elementów rozwoju zrównoważonego.

Aby gospodarowanie wodą spełniało ten postulat, należy oprzeć się o nowoczesne metody wykorzystania komponentu wodnego, w skrócie nazywane systemową gospodarką wodną. Jej zasady powinny określać:

- uwzględnienie potrzeb wodnych wszystkich użytkowników hydrosfery i próba tworzenia hierarchii potrzeb wodnych,
- w bilansie wodnym gminy po stronie przychodów, należy rozpatrywać wody podziemne i powierzchniowe – ma to zasadnicze znaczenie dla ochrony jakościowej stosunków wodnych, dynamiczne podejście do bilansu wodnego, co oznacza dostosowanie zużycia do zasobów,

Za celowe uznaje się:

- utrzymanie w należytym stanie technicznym ujęć wody w gminie Ulan Majorat,
- wydzielenie i zagospodarowanie strefy ochronnej wokół ujęć wody,
- wykonanie na terenie zabudowy mieszkaniowej studni publicznych, dla potrzeb obrony cywilnej o wydajności zabezpieczającej zapotrzebowanie $7,5 \text{ dm}^3/\text{d}$ na mieszkańca,
- uwzględnienie ewentualnych połączeń wodociągowych (uzupełniających z sąsiednimi gminami).

Pobór wód podziemnych powinien odbywać się tylko na cele gospodarki komunalnej. Dla potrzeb przemysłu pobór wód podziemnych powinien być ograniczony do niezbędnego minimum.

Zgodnie z Ramową Dyrektywą Wodną oraz ustawa z dn. 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz. U. Z 2012r. Poz 145 z późn. zm.) projektowane zagospodarowanie terenu musi umożliwiać spełnienie celów środowiskowych dla jednolitych części wód podziemnych i powierzchniowych, określonych w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”.

Główne cele środowiskowe dla wód powierzchniowych:

- dla jednolitych części wód będących w bardzo dobrym stanie/potencjale ekologicznym i chemicznym - utrzymanie tego stanu/potencjału,
- dla naturalnych części wód – osiągnięcie co najmniej dobrego potencjału ekologicznego i chemicznego,

- dla obszarów chronionych – cele określone są w poszczególnych aktach prawa.

Główne cele środowiskowe dla wód podziemnych:

- zapobieganie i ograniczenie dopływu zanieczyszczeń,
- zapobieganie pogarszania się stanu wód podziemnych,
- osiągnięcie równowagi pomiędzy poborem a zasilaniem wód podziemnych,
- odwrócenie rosnącego trendu stężenia zanieczyszczeń powstałych wskutek działalności człowieka.

9.2.1.2 GOSPODARKA ŚCIEKOWA

Sieć kanalizacji sanitarnej w pierwszym etapie powinna być budowana w miejscowościach posiadających wodociąg. Teren gminy jest w pełni zwodociągowany, a posiadane zasoby wód zapewniają całkowicie zapotrzebowanie na wodę. W tej sytuacji kolejnym etapem prowadzonych inwestycji będzie budowa oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacji sanitarnej.

Planowana jest budowa sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Ulan Majorat, Ulan Duży, Ulan Mały, Stok, Klębów, Zarzec Ulański oraz oczyszczalni ścieków bytowych w Zarzecu Ulańskim o $Q = 220 \text{ m}^3/\text{d}$.

Występujące braki w kanalizacji sanitarnej przekładają się na cały szereg negatywnych zjawisk w sferze środowiskowej np.: zanieczyszczenie cieków wodnych i gleb. Realizacja inwestycji w zakresie budowy kanalizacji doprowadzi do rozwiązania powyższych problemów. W ramach zadania realizowane będą przedsięwzięcia obejmujące budowę sieci kanalizacyjnej na nieskanalizowanych obszarach gminy.

Problematyczne pozostają braki w systemie kanalizacyjnym części mieszkańców gminy pozbawionych dostępu do kanalizacji, a znajdujących się na obszarach, gdzie budowa kanalizacji sieciowej jest przedsięwzięciem, na które nie pozwalają warunki techniczne. W takich przypadkach propagowane będą przydomowe oczyszczalnie ścieków.

Za celowe uznaje się :

- budowę sieci kanalizacyjnej,
- budowę przydomowych ekologicznych oczyszczalni ścieków,
- respektowanie uregulowań prawnych dotyczących gospodarki wodno – ściekowej,
- upowszechnienie edukacji ekologicznej wśród mieszkańców,
- ochrona jakości zasobów wód powierzchniowych i podziemnych dla celów rozwoju społeczno - gospodarczego oraz zabezpieczenia zasobów tych wód w niezmiennym stanie dla przyszłych pokoleń.

Wskazuje się rozbudowę systemów kanalizacji sanitarnej przy równoczesnej modernizacji, tam, gdzie jest to konieczne, urządzeń oczyszczających ścieki.

9.3 KIERUNKI POLITYKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Najważniejszym założeniem polityki rozwoju przestrzennego gminy Ulan Majorat jest priorytetowe traktowanie funkcjonowania środowiska przyrodniczego – jako podstawy zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy. Zatem nadrzędnym celem rozwoju przestrzennego gminy jest ochrona wartości przyrodniczych oraz dążenie do przywrócenia równowagi ekologicznej, a więc kształtowanie optymalnej struktury użytkowania terenów i ładu przestrzennego gminy.

Z przeprowadzonej oceny istniejących uwarunkowań przyrodniczych wynikają następujące podstawowe kierunki polityki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- ekologizacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- ekologizacja przestrzeni osadniczej.
- ekologizacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej wymaga podjęcia następujących działań:
- prowadzenie zabiegów przeciwerozrywnych na gruntach ornych (zapobieganie przed erozją wodną i wietrzną) przede wszystkim przez wprowadzenie zadrzewień śródpolnych,
- wprowadzanie zalesień na gruntach ornych klas V i VI oraz nieużytkach (piaski lotne, nieczynne wyrobiska i wysypiska), które docelowo powiększać powinny istniejący system ciągów ekologicznych np. w postaci zadrzewień śródpolnych,
- wprowadzenie zadrzewień pełniących ważną funkcję w ochronie ekosystemów rolnych. Są to zadrzewienia przydrożne, przywodne, pasmowe, kępowe. Modyfikują one mikroklimat przyległych pól, zmieniając bilans cieplny i wodny krajobrazu, ograniczają migrację związków chemicznych na drodze erozji wodnej i wietrznej, ograniczają zanieczyszczenia wód gruntowych. Ze względu na duże znaczenie zieleni dla funkcjonowania systemu krajobrazu wiejskiego wskazane jest opracowanie kompleksowego programu zalesień, zadrzewień i zakrzewień o znaczeniu ekologicznym,
- wprowadzenie obowiązku uzgadniania wprowadzanych zalesień i zadrzewień z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych, w zakresie kolizji z drenowaniem,
- wprowadzanie użytków zielonych na gruntach ornych z glebami murszastymi i czarnymi ziemiami. Grunty te ze względu na możliwość silnych nawodnień są predysponowane do zmian na użytki zielone,
- wprowadzanie sadów i ogrodów: ze względu na korzystne uwarunkowania glebowe na terenie gminy istnieją predyspozycje do rozwoju funkcji sadowniczo - ogrodniczych szczególnie w obrębie istniejących jednostek osadniczych oraz funkcji warzywniczych (ogrody działkowe).

Ekologizacja przestrzeni osadniczej ma przede wszystkim na celu podniesienie standardu życia mieszkańców wsi. Osiągnąć to można przez następujące działania:

- eliminację źródeł zagrożeń środowiska znajdujących się na terenach osadniczych: np. wprowadzenie ekologicznych źródeł energii (takich jak np. gazyfikacja, elektrownie wiatrowe, biogazownie, energia pozyskiwana z biomasy) eliminujących zanieczyszczenie powietrza,
- kanalizacja wszystkich terenów osadniczych o zwartej zabudowie,

- wzbogacenie krajobrazu osadniczego zielenią (parki, zieleń izolacyjna), zwiększenie udziału powierzchni terenów zielonych (parki, ogrody przyzagrodowe, sady),
- ochrona i pielęgnacja istniejących parków dworskich i pałacowych, cmentarzy zabytkowych, zadrzewień itp.,

Z koniecznych do podjęcia działań ekologicznych na terenie gminy wymienić należy ponadto: rekultywację leśną terenów poeksploatacyjnych.

10 KIERUNKI DZIAŁANIA W STREFACH FUNKCJONALNYCH

10.1 OBSZARY ROLNICZE

Strefa rolnicza – stanowi podstawowy element struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Ulan Majorat. Obejmuje ona grunty orne, sady, łąki, pastwiska, co stanowi około 84,62 % powierzchni gminy.

Plan proponuje przeznaczenie do produkcji rolnej gleb dobrej jakości produkcyjnej (I-IV klasy), natomiast gleby słabe (V-VI klasy) proponuje się przeznaczyć pod rozwój funkcji – rekreacyjnej, leśnej lub inne zainwestowanie zgodne z zakładanym rozwojem terenów (lokalizacje działalności gospodarczych, infrastrukturalnych i usługowych).

Strefa ta charakteryzuje się rozległymi obszarami użytków rolnych o dość wysokiej bonitacji gleb, małą ilością zadrzewień i zakrzewień oraz wód powierzchniowych. Minimalna lesistość na terenach rolniczych stwarza dogodne warunki do intensyfikacji produkcji rolnej.

Należy zwrócić szczególną uwagę na likwidację zrzutów ścieków i ognisk zagrożeń wynikających z technologii – zwłaszcza w miejscowościach w dolinie rzeki Bystrzyca, Samica i Stanówka oraz systemu melioracji.

Wysokotowarowe rolnictwo w odniesieniu do ułomnej struktury agrosystemu powoduje naruszenie równowagi biologicznej przez:

- postępujące osuszanie i stepowienie krajobrazu,
- zmianę warunków klimatycznych,
- nadmierne zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych,
- stopniowe zanikanie fauny (ssaków, owadów, ptaków i płazów) na terenie gminy.

W celu prawidłowego działania ekosystemu i eliminowania zjawisk negatywnych należy dążyć do kompleksowego przekształcenia krajobrazu rolniczego przez stopniowe wprowadzenie mozaikowej struktury wzbogacając i zwiększając system zbiorników wodnych (program małej retencji) oraz zalesienie, zadrzewianie, zakrzaczenia śródpolne, wzdłuż dróg i cieków wodnych.

Należy dążyć do racjonalnej gospodarki użytkami rolnymi, między innymi przez:

- przeznaczenie najniższych klas bonitacyjnych oraz gleby zdegradowane i nieużytki pod zalesienia lub cele ekologiczne,
- wapnowanie gleb zakwaszonych w celu plonotwórczym i ekologicznym,
- przeznaczenie części gruntów użytkowanych płuźnie na trwałe użytki zielone w dolinach rzecznych i obniżeniach terenu, co ma uzasadnienie gospodarcze, ekologiczne, klimatyczne i krajobrazowe,

- stosowanie technologii przyjaznych środowisku – nawożenie konwencjonalne, mineralne,
- wprowadzenie większej liczby gospodarstw specjalistycznych: produkcja kwalifikowanych zbóż, na terenach o glebach słabych i większej ilości użytków zielonych – chów zwierząt np. bydło opasowe, trzoda chlewna i drób,
- prowadzenie upraw roślin intensywnych: jagodowych, warzyw, drzew i krzewów ozdobnych przez gospodarstwa mniejsze obszarowo,
- opracowanie projektów zadrzewień na terenach rolnych wykazujących niedobory, w pierwszej kolejności na ekologicznych obszarach węzłowych,
- wprowadzanie zadrzewień wzdłuż dróg, miedz i lokalnych obniżen,
- niewskazane jest usuwanie istniejących zadrzewień i zakrzewień,
- stosowanie w krajobrazie rolniczym w zadrzewieniach rodzimych gatunków drzew i krzewów, zgodnie z siedliskiem.

Dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej jako wytyczne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- na terenach dolin rzecznych niedopuszczalne jest ich zagospodarowanie, wykonywanie robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenia powodziowe,
- na terenach wysoczyznowych pożądany jest rozwój zagospodarowania turystycznego o przewadze małego stopnia intensywności,
- dbałość o estetykę obiektów zagospodarowania turystycznego i całego otoczenia,
- możliwość realizacji infrastruktury technicznej wynikającej z gminnego programu bądź wynikającej z potrzeby poszczególnych inwestycji: linii energetycznych i telekomunikacyjnych, wody i kanalizacji, wież radiofonii komórkowej czy siłowni wiatrowych,
- dla obszarów rolniczych na styku z obszarami zabudowy zagrodowej zabudowanej w sytuacjach, gdy brakuje terenu na rozbudowę istniejących siedlisk, dopuszcza się możliwość ich rozbudowy o funkcję rolniczą o zasięgu maks. 50m.

Nowoczesne i efektywne rolnictwo będzie jednym z filarów rozwoju gminy. Tradycje rolnicze i dobre jakościowo gleby jednak nie wystarczą. Niezbędne będzie zwiększenie konkurencyjności istniejących gospodarstw rolnych. Będzie się to wiązało ze zwiększeniem powierzchni tych gospodarstw oraz tworzeniem grup producenckich, które z jednej strony zapewnią lepszą ofertę produktów rolnych, a z drugiej będą w stanie negocjować korzystne warunki sprzedaży dla miejscowych rolników. Uruchomienie przetwórstwa rolno - spożywczego zapewni nowe miejsca pracy i przyniesie zwiększenie dochodów gminy. Gospodarka gminy opiera się w głównej mierze na rolnictwie, dlatego należy podjąć starania, aby w wyniku przemian tradycyjna wieś monofunkcyjna przekształciła się w wieś wielofunkcyjną, opartą nie tylko na rolnictwie tradycyjnym, ale także na przetwórstwie, usługach na rzecz rolnictwa. Wiele gospodarstw to małe, słabo wyposażone niskodochodowe jednostki, które funkcjonują ze względu na brak alternatywnego źródła utrzymania.

Główne kierunki działań na obszarach rolniczych:

1. Modernizacja i unowocześnienie lokalnych gospodarstw rolnych (poprawa efektywności rolnictwa w gminie i dostosowanie do standardów europejskich).
2. Inicjowanie i wspieranie tworzenia grup producenckich.

3. Wspieranie rozwoju przetwórstwa żywności ekologicznej, warzyw i owoców, miodu i runa leśnego.
4. Wspieranie procesu różnicowania działalności gospodarstw rolnych (przetwórstwo produktów rolnych, leśnych i agroturystyka).
5. Wdrożenie systemu preferencji dla inwestujących w działalność pozarolniczą, w tym ulg podatkowych.
6. Rozwijanie agroturystyki i turystyki w oparciu o zabytki architektury jak i walory przyrodnicze gminy.
7. Podnoszenie wiedzy i kwalifikacji rolników w zakresie prowadzenia gospodarstw i ich modernizacji.
8. Wspieranie procesu zwiększania powierzchni gospodarstw rolnych (scalanie gruntów) oraz przeciwdziałanie rozdrobnieniu gospodarstw.
9. Wprowadzanie zadrzewień śródpolnych i zalesień z celu wzmocnienia struktury przyrodniczej gminy oraz zapobieganiu erozji.
10. Wyklucza się możliwość zabudowy na terenach z glebami klas I-III oraz terenach użytków zielonych.

10.2 STREFY POZAROLNICZEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Przeważająca część gminy położona jest w podstawowym paśmie wzmózonej aktywności gospodarczej, związanym z przebiegiem drogi krajowej nr 63. Z korzyści położenia wynikają predyspozycje do lokalizacji na tym terenie różnorodnych form przedsiębiorczości. W rozwoju pasm aktywności gospodarczej główną rolę będą pełniły usługi związane z obsługą transportu (handel, hotele, stacje obsługi, usługi finansowe).

Biorąc pod uwagę rolę stref przedsiębiorczości w aktywizacji gospodarczej, na potrzeby zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, opracowany został dokument pt. „Studium przestrzenne lokalizacji i możliwości rozwoju Regionalnych Stref Przedsiębiorczości w województwie lubelskim” (przyjęty Uchwałą Nr CLXXVI/2057/08 Zarządu Województwa Lubelskiego z dnia 28 października 2008 r.)

10.3 OBSZARY TERENÓW LEŚNYCH

Tereny zdefiniowane jako tereny leśne reprezentują biosferę: szata roślinna i świat zwierząt. Szata roślinna – element krajobrazu, czynnik ekologiczny – reprezentowana jest przez: lasy, zalesienia, zadrzewienia przydrożne, zielen parkową i przydomową – ozdobną i użytkową.

Gmina Ulan Majorat wskazuje bardzo niski wskaźnik zalesienia. Zwarty obszar lasów znajduje się w północnej i południowej części gminy. Lasy i zadrzewienia w granicach gminy zajmują zaledwie 10,5 % powierzchni gminy. Istnieje zatem potrzeba prowadzenia dolesienia gminy. Obszary proponowane do zalesienia zostały wyznaczone na załączniku graficznym, są to tereny o niskiej bonitacji glebowej, a tym samym nie nadają się do wykorzystania w produkcji rolnej.

Ustalenia realizacyjne dla terenów leśnych – jako wytyczne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- priorytetowe traktowanie lasów jako czynnika równowagi ekologicznej,
- prowadzenie polityki zalesień najsłabszych gruntów zwłaszcza w strefach przyleśnych,
- kształtowanie granicy lasów, mających na celu wyrównanie na styku las-pole, zaś na styku las-łąka kształtowanie enklaw niezalesionych i polan – zalecane jest wykonanie specjalistycznego opracowania na etapie planu zagospodarowania przestrzennego,
- ochronę:
 - drzew przydrożnych oraz zadrzewień w dolinie łąk,
 - lasów przed zmianą sposobu ich użytkowania,
 - użytków zielonych i zalesień przed przekształceniem w pola uprawne.
- lokalizacja osadnictwa na terenach leśnych tylko w wyjątkowych (ekonomicznie uzasadnionych) przypadkach z uwzględnieniem warunków przyrodniczych. Jedyne istniejącą zabudowę należy adaptować z możliwością rozbudowy,
- ponadto dla terenów leśnych zaleca się dążenie do poprawy struktury przyrodniczej lasów poprzez:
 - przyspieszenie urządzania lasów prywatnych,
 - rozpoczęcie programu dostosowywania gatunkowego składu drzewostanów lasów prywatnych do zajmowanych żyźniejszych siedlisk,
 - w rejonach występowania siedlisk wilgotnych i bagiennych należy podjąć działania w kierunku przywrócenia zakłóconych stosunków wodnych,
 - zagospodarowanie lasów zgodnie z pełnionymi funkcjami ochronnymi,
 - zagospodarowanie brzegowych stref lasu w sposób łagodzący negatywne zjawiska ekotoneowe (zagęszczanie podszytów w strefie brzegowej, pozostawianie zbiorowisk okrajkowych),
 - łagodzenie uciążliwości barier ekologicznych w lasach, zwłaszcza w większych płatach biotopów wnętrza lasu,
 - zwiększenie powierzchni lasów przez wyłączenie z produkcji rolnych terenów o niskiej wartości glebowej – te które zostały pokazane na rysunku „Studium ...” oraz aktualizowanie w miarę zgłaszanych wniosków.

10.4 OBSZARY TERENÓW ŁĄK I PASTWISK

Łąki i pastwiska zajmują ok. 16% powierzchni gminy. Większe kompleksy łąk i pastwisk znajdują się w dolinie rzek. A prawie całe ich powierzchnie leżą w obszarach Przyrodniczego Systemu Gminy Ulan Majorat – w związku z tym obowiązują ustalenia jak dla PSG – natomiast w zakresie infrastruktury technicznej jak dla terenów rolnych.

10.5 OBSZARY WÓD OTWARTYCH I POWIERZCHNIOWYCH

W gminie Ulan Majorat występuje gęsta sieć wód powierzchniowych. Składają się na nią rzeki: Bystrzyca, Stanówka, Samica, inne mniejsze ciekły wodne oraz system rowów melioracyjnych. Bystrzyca leży w zlewni rzeki Wieprz.

Rzeka Bystrzyca przepływa przez teren gminy z północnego zachodu w kierunku południowego wschodu. Rzeka Stanówka i Samica są jej lewostronnymi dopływami. Gmina posiada liczne rowy melioracyjne, z ich największym zagęszczeniem w dolinie rzeki Bystrzycy i Stanówki oraz na terenie wsi Paskudy.

Hydrosfera jako integralna część rolniczej przestrzeni stanowi w aspekcie problematyki zagospodarowania terenu istotny czynnik form krajobrazowych w stosunku do wód powierzchniowych zaś w stosunku do wód podziemnych stanowi wartość zasobów komunalnych.

Biorąc pod uwagę ochronę wód powierzchniowych należy zauważyć, że i odporność na zanieczyszczenia zależy od:

- wielkości przepływu w istniejących ciekach wodnych,
- możliwości natlenienia wód płynących, a więc zależne od ich powierzchni zmeandrowania.
- odporność wód podziemnych określona jest:
- zasobnością poziomów wodonośnych,
- głębokością ich posadowienia,
- stopniem przepuszczalności warstwy suchej,
- intensywnością ruchu tych wód.

Wnioskami do właściwej gospodarki wodnej gminy będą ustalenia PSG Ulan Majorat, a także poniższe zalecenia:

- poprawa stanu czystości wód powierzchniowych i podziemnych przez eliminowanie zrzutów ścieków przez skorelowanie procesu wodociągowania z budową kanalizacji sanitarnej zbiorczej dla zwartej zabudowy i indywidualnej dla zabudowy rozproszonej,
- sukcesywne likwidowanie źródeł zagrożeń zanieczyszczenia ścieków komunalnych z układu osadniczego i z gospodarstw rolnych,
- zachowanie stosunków wodnych lecz na niektórych obszarach wskazane jest nawodnienie,
- niezabudowywanie dolin, zwłaszcza w sąsiedztwie koryt i unikanie regulacji rzek (ewentualne drobne regulacje na małych ciekach powinny być poprzedzone ekspertyzą ekologiczną), nie odcinać sztucznie starorzeczy od koryt rzek,
- niezasypywanie oczek wodnych.

10.6 OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ – WYTYCZNE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- realizacja zabudowy mieszkaniowej w obrębie osady Ulan Majorat
- utrzymanie, modernizacja i wymiana istniejącej zabudowy oraz uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej w wolnych przestrzeniach między istniejącą zabudową, w stosunku do obiektów zabytkowych i o charakterze zabytkowym wymagane jest pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- rozwój systemów infrastruktury technicznej podnoszącej standard mieszkań,
- realizacja budownictwa mieszkaniowego o maksymalnej liczbie 3 kondygnacji (piwnica, parter, piętro),

- zaleca się stosowanie dachów wieloprzestrzennych – zakaz stosowania dachów płaskich,
- intensywność zabudowy netto: min. 0,1 – max. 0,4,
- max. powierzchnia zabudowy – 35 %,
- min. powierzchnia działki biologicznie czynna – 40 %.
- zakaz realizacji inwestycji wymagających raportu oddziaływania na środowisko, z którego wynikałoby negatywne oddziaływanie na sąsiednie nieruchomości.

10.7 OBSZARY ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ SPORTU I REKREACJI

A) Usługi publiczne:

a) Użytkowanie podstawowe:

- oświata,
- kultura,
- ośrodki kultury sakralnej,
- ośrodki zdrowia,
- usługi publiczne inne.
- tereny sportu i rekreacji – (US).

b) Użytkowanie dopuszczalne:

- usługi niepubliczne, w tym: rzemiosło usługowe nieuciążliwe,
- mieszkalnictwo wbudowane oraz towarzyszące wolnostojące,
- zieleń urządzona,
- urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji zw. z funkcją podstawową,
- obiekty i urządzenia rekreacji,
- mała architektura,
- inne, w zależności od potrzeb zw. z funkcją podstawową.

c) Wskaźniki wykorzystania terenu:

- powierzchnia biologicznie czynna: min. 40% pow. terenu inwestycji,
- intensywność zabudowy: max 0,5,

d) Kierunki przekształceń strukturalnych terenów:

- dążenie do jednorodności funkcjonalnej poszczególnych terenów usługowych,
- tworzenie rezerw terenowych dla realizacji perspektywicznych.
- nowe realizacje w dostosowaniu do form i skali otoczenia,
- zachowanie w odległości 50m od linii brzegowej zbiornika wodnego, pasa ochronnego, wyłączonego z zabudowy,

- zakaz realizacji inwestycji wymagających raportu oddziaływania na środowisko, z którego wynikałoby negatywne oddziaływanie na sąsiednie nieruchomości.

B) Usługi niepubliczne:

a) Użytkowanie podstawowe:

- usługi handlu,
- rzemiosło,
- gastronomia.

b) Użytkowanie dopuszczalne:

- mieszkalnictwo wbudowane oraz towarzyszące wolnostojące,
- obiekty i urządzenia rekreacji,
- zieleni urządzona,
- urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji zw. z funkcją podstawową,
- mała architektura,
- inne, w zależności od potrzeb zw. z funkcją podstawową.

c) Wskaźniki wykorzystania terenu:

- powierzchnia biologicznie czynna: min. 40% pow. terenu inwestycji,
- intensywność zabudowy: max 0,5,

d) Kierunki przekształceń strukturalnych terenów.

- na wydzielonych terenach usług niepublicznych dopuszcza się zmianę określonego planem istniejącego lub projektowanego sposobu użytkowania danego terenu na inny zakres usług niepublicznych pod warunkiem bezkonfliktowej funkcji zamiennej,
- nowe realizacje w dostosowaniu do form i skali otoczenia oraz architektury regionalnej,
- zakaz realizacji inwestycji wymagających raportu oddziaływania na środowisko, z którego wynikałoby negatywne oddziaływanie na sąsiednie nieruchomości.

C) Tereny usług komercyjnych:

a) Użytkowanie podstawowe:

- usługi handlu,
- rzemiosło,
- gastronomia,

b) Użytkowanie dopuszczalne:

- mieszkalnictwo wbudowane oraz towarzyszące wolnostojące,
- obiekty i urządzenia rekreacji,
- zieleni urządzona,
- urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji zw. z funkcją podstawową,

- mała architektura,
- inne, w zależności od potrzeb zw. z funkcją podstawową.

c) Wskaźniki wykorzystania terenu:

- powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% pow. terenu inwestycji,
- intensywność zabudowy: max 0,5,

d) Kierunki przekształceń strukturalnych terenów:

- dążenie do jednorodności funkcjonalnej poszczególnych terenów usługowych,
- tworzenie rezerw terenowych dla realizacji perspektywicznych,
- na wydzielonych terenach usług komercyjnych dopuszcza się zmianę określonego planem istniejącego lub projektowanego sposobu użytkowania danego terenu na inny zakres usług komercyjnych pod warunkiem bezkonfliktowej funkcji zamiennej,
- nowe realizacje w dostosowaniu do form i skali otoczenia,
- zakaz realizacji inwestycji wymagających raportu oddziaływania na środowisko, z którego wynikałoby negatywne oddziaływanie na sąsiednie nieruchomości.

10.8 TERENY PRODUKCYJNE, MAGAZYNOWE I SKŁADOWE

a) Ustalenia podstawowe:

- zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa, z zapleczem administracyjno – socjalnym,
- usługi towarzyszące:
- podstawowe,
- wytwórcze,
- techniczne,

b) Ogólne warunki realizacji inwestycji i ochrony środowiska:

1. Przy wyznaczaniu nowych terenów produkcyjnych należy dokonać analizy ich usytuowania w strukturze urbanistycznej gminy, układu komunikacyjnego, dostępności i możliwości wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz wpływu na stan środowiska naturalnego i kulturowego.
2. Realizacja obiektów produkcyjnych winna odbywać się równocześnie z pełnym zakresem infrastruktury technicznej, a w szczególności z rozwiązaniem systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz prawidłową gospodarką odpadami – zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Należy dążyć do restrukturyzacji zakładów produkcyjnych poprzez wprowadzanie proekologicznych:

- energooszczędnych,
- wodooszczędnych,
- małoodpadowych technologii nie stwarzających konfliktów w środowisku.

4. Na terenach strefy produkcyjnej dopuszcza się realizację nowych obiektów produkcyjnych i rzemieślniczych pod warunkiem ich lokalizacji zgodnej z wymaganiami ochrony środowiska:

- wyposażenia w systemy utylizacji ścieków i usuwania odpadów w sposób zorganizowany,
- realizacji urządzeń podczyszczających w przypadku ścieków o parametrach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń.

5. Tereny przeznaczone na cele magazynowo - składowe winny posiadać szczelne zabezpieczenie podłoża.
6. Na działkach produkcyjno - usługowych oraz magazynowo - składowych prowadzi się obowiązek stosowania zieleni izolacyjnej o szerokości 1,0 m (w szczególności strefy zieleni izolacyjnej parawanowej na styku strefy przemysłowej z zabudową mieszkaniową) systemem nasadzeń pojedynczych, kępowych lub szpalerowych z zastosowaniem krzewów i niskich drzew:

a) gatunki naturalne, rodzime - w terenach otwartych,

b) gatunki ozdobne, parkowe - w terenach osadniczych.

7. Wszelkie działania inwestycyjne na terenach strefy P zw. z utrzymaniem, modernizacją, przebudową, rozbudową oraz zmianą sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z nią związanych winny spełniać wymagania ochrony środowiska i krajobrazu.
8. Warunkiem realizacji zabudowy jest pełne uzbrojenie działek w urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
9. Tereny produkcyjne mogą być dzielone na działki z zachowaniem warunków dostępności do dróg publicznych.
10. Zabrania się na terenie gminy Ulan-Majorat lokalizacji zakładów dużego i zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Wskaźniki intensywności zabudowy:

- powierzchnia biologicznie czynna: min 30% pow. terenu inwestycji (działki budowlanej),
- intensywność zabudowy: max 0,6.

Kierunki przekształceń strukturalnych terenów:

- dopuszcza się zmianę użytkowania terenów przemysłowych na użytkowanie usługowo-produkcyjne lub usługi wielobranżowe (publiczne, niepubliczne, komercyjne),
- nowe realizacje w dostosowaniu do form i skali otoczenia.

10.9 OBSZARY ROLNICZO – OSADNICZE – TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z USŁUGAMI

Obszary rolniczo – osadnicze zdefiniowane jako tereny zabudowy zagrodowej (mieszkania wraz z zapleczem obiektów związanych z produkcją rolną) z możliwością budownictwa: mieszkaniowego – jednorodzinnego, letniskowego, agroturystyki i usług nieuciążliwych – handel, zakłady rzemieślnicze itp.

Realizacja budownictwa zagrodowego wg następujących zasad:

- maksymalna ilość kondygnacji: 3,
- zakaz stosowania dachów płaskich,
- nowe inwestycje w strefie ochrony konserwatorskiej należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- wykorzystanie pod lokalizację nowych obiektów istniejących plomb budownictwa zagrodowego oraz maksymalne koncentrowanie zabudowy,
- lokalizacja nowych obiektów (ferm, agroturystyki) na terenach produkcji rolnej tylko w ekonomicznie uzasadnionych przypadkach przy respektowaniu zasad ochrony środowiska,
- intensywność zabudowy netto: min. 0,1 – max. 0,3,
- max. powierzchnia zabudowy działki – 30 %,
- minimalna powierzchnia działki czynna biologicznie – 60 %.

Niektóre tereny rolniczo – osadnicze przylegają do drogi krajowej nr 63 w związku z tym znajdują się w strefie uciążliwości powodowanych przez ruch drogowy. GDDKiA Oddział w Lublinie zaleca konieczność lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi poza tą strefą. Uciążliwości związane z ruchem drogowym zostały wskazane w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

10.10 OBSZARY, TERENY GÓRNICZE I UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA SUROWCÓW NATURALNYCH

Na terenie gminy Ulan-Majorat w Kolonii Domaszewskiej znajdują się tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa, w tym obszary i tereny górnicze, są to: Kolonia Domaszewska – Pola: I, II, III, Kolonia Domaszewska IV – Pole A2, Kolonia Domaszewska IIb.

Na terenach i obszarach górniczych ustala się następujące zasady ochrony złóż i eksploatacji kruszyw oraz zagospodarowania przestrzennego:

- eksploatacja surowców naturalnych na podstawie udzielonej koncesji, z zastosowaniem środków ograniczających szkody w środowisku przyrodniczym,
- funkcjonowanie obiektów i urządzeń nie może powodować uciążliwości dla środowiska wykraczające poza granice wyznaczonych terenów,
- nie przewiduje się zabudowy, z wyjątkiem urządzeń związanych z eksploatacją kruszyw,
- ustala się zorganizowanie terenu obsługi technicznej, na którym dopuszcza się lokalizację obiektów z urządzeniami higieniczno – sanitarnymi, utwardzony punkt naprawy sprzętu, utwardzony i zadaszony punkt gromadzenia olejów m miejsce zbierania odpadów komunalnych oraz gruntowe drogi technologiczne,
- ustala się wyznaczenie pasów ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- optymalne wykorzystanie złóża i kruszyw z uwzględnieniem ochrony środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- stosowanie technologii zapewniających ograniczenie ujemnego wpływu eksploatacji na środowisko przyrodnicze,
- przeciwdziałania degradacji powierzchni ziemi poprzez sukcesywne prowadzenie rekultywacji i zagospodarowanie terenów po zakończeniu eksploatacji; prowadzenie rekultywacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
- kąty skarp stałych w wyrobisku powinny być wyprofilowane do kata ok. 22-33°.
- zakaz rekultywacji wyrobiska poprzez wypełnienie go odpadami.

Na terenach powierzchniowej eksploatacji złóż kopalin okruchowych, poza terenami i obszarami górniczymi ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego:

- eksploatacja surowców naturalnych na podstawie udzielonej koncesji, z zastosowaniem środków ograniczających szkody w środowisku przyrodniczym,
- funkcjonowanie obiektów i urządzeń nie może powodować uciążliwości dla środowiska wykraczające poza granice wyznaczonych terenów,
- nie przewiduje się zabudowy, z wyjątkiem urządzeń związanych z eksploatacją kruszyw,
- ustala się wyznaczenie pasów ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- przeprowadzenie rekultywacji wyrobiska bezpośrednio po zakończeniu eksploatacji złóż surowców w kierunku rolnym lub leśnym,
- zakaz rekultywacji wyrobiska poprzez wypełnienie go odpadami.

W części graficznej studium na obszarach złóż kopalin wyznacza się filar ochronny – wzdłuż drogi KDG 102212L(D) na odcinku przebiegającym przez obszar złoża oraz wokół siedlisk zabudowy.

10.11 TURYSTYKA

Północno – wschodnia oraz południowo – wschodnia część gminy znajduje się w strefie zrównoważonego rozwoju turystyki. Strefa ta obejmuje atrakcyjne krajobrazowo i przyrodniczo tereny projektowanych obszarów chronionego krajobrazu. Kształtowanie warunków przestrzennych dla rozwoju turystyki w tej strefie możliwe jest poprzez;

- zwiększenie ilości obiektów turystycznych, głównie w oparciu o kwatery prywatne agroturystyczne i pensjonaty, a także campingi, pola namiotowe i biwakowe,
- lokalizację zabudowy lotniskowej głównie w obrębie istniejącej zabudowy,
- rozwój zaplecza obsługującego turystykę i związanej z nimi infrastruktury technicznej (oczyszczalnie ścieków, sieć kanalizacyjna, gazyfikacja),
- wzbogacanie obszarów w urządzenia turystyczne – ścieżki rowerowe, trasy spacerowe, trasy konne punkty widokowe, parki, zieleńce, urządzenia sportowe,
- innowacyjność w organizacji różnorodnych form turystyki w oparciu o posiadane walory,
- podniesienie wizerunku turystycznego obszarów – rewaloryzacja obiektów i zespołów zabudowy, estetyzacja zabudowy,
- zwiększenie dostępności komunikacyjnej obszarów.

11 KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DÓBR KULTURY – WYTYCZNE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

11.1 OGÓLNE WYTYCZNE DO OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH GMINY

Ważnym kierunkiem aktywności gminy i mieszkańców powinno być dbanie o jak najlepsze zachowanie dla przyszłych pokoleń pamięci o historii i tradycji. Działania podejmowane w tym zakresie przyniosą niewątpliwą korzyść w dalekiej przyszłości, przyczynią się jednocześnie do podnoszenia aktualnej atrakcyjności gminy. Znaczące walory obiektów zabytkowych oraz bogata tradycja miejscowości mogą stanowić czynnik przyciągający do gminy turystów i pasjonatów historii.

11.2 OCHRONA WARTOŚCI W SKALI POSZCZEGÓLNYCH WSI I OBIEKTÓW

Zachowanie i utrzymanie charakteru całej substancji zabytkowej budownictwa mieszkaniowego i zagrodowego w procesie przekształcania wsi polskiej, związanego ze zmianą jej podstawowych funkcji, jest trudna do wykonania.

Stąd konieczność:

- wyboru obiektów o najwyższych wartościach zabytkowych, które powinny być oddane pod opiekę konserwatorską i pozostawione w stanie niezmienionym w miejscu powstania lub przeniesione do skansenów,
- ścisłego przestrzegania rygorów dotyczących skali i charakteru nowo wznoszonych obiektów.

Dążąc do utrzymania tradycyjnej zwartości tkanki budowlanej wsi i przeciwstawiając tendencjom powstania budownictwa bezstylowego należy:

- w pierwszej kolejności wprowadzić zabudowę w rezerwy terenowe już istniejących zespołów jako uzupełnienie i wymianę substancji budowlanej, dopiero w następnej fazie wykorzystywać obszary wolne, przeznaczone na rozwój wsi,
- wstrzymać narastające lawinowo rozprzestrzenianie się budownictwa rozproszonego,
- przy zagospodarowywaniu terenów wolnych przyjąć taką kolejność tworzenia nowych zespołów, aby utrzymać zwartość przestrzenną z zabudową istniejącą, by nie powstawały odrwane grupy czy jednostki osadnicze.

11.3 STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

11.3.1 STREFA ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

Strefa ta obejmuje najwartościowsze obiekty zabytkowe gminy, wyróżniające się stanem zachowania – obejmuje:

- Zespół dworsko – parkowy, XVIII-XX w. - dwór drewniany z pocz. XX w. i park krajobrazowy z XIX-XX w. w Sobolach

- Zespół kościoła parafialnego pw. Św. Małgorzaty – kościół murowany późnobarokowy z 1771 r, dzwonnica murowana z poł. XIX w. oraz drzewostan w obrębie cmentarza przykościelnego w Ulan Majoracie,
- kaplica cmentarna pw. św. Michała Archaniola w Zarzecu Ulańskim.

W strefie tej postulaty konserwatorskie mają pierwszeństwo nad innymi.

Na obszarze strefy i w odniesieniu do obiektów indywidualnie wpisanych do rejestru wszelka działalność inwestycyjna i budowlana obejmująca m. in. prace remontowe, modernizacyjne, budowę nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz prace porządkowe, wtórne podziały terenu, wycinkę drzew – wymaga pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Szczegółowe wytyczne konserwatorskie dla działań inwestycyjnych określone są przez WKZ na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji.

W strefie tej ochrona obiektów zabytkowych polega na:

- zachowaniu obiektów zabytkowych tj. zachowanie ich gabarytów, układu kompozycyjnego, ekspozycji w krajobrazie naturalnym, funkcji i zagospodarowania,
- restauracji i modernizacji technicznej obiektów zabytkowych oraz obiektów o wartości kulturowej,
- usunięciu lub odpowiedniej przebudowie obiektów dysharmonizujących przestrzennie i architektonicznie,
- kształtowaniu nowych elementów układu przestrzennego z uwzględnieniem jego historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, detalu, funkcji,
- ochronie przed niewłaściwym zagospodarowaniem terenów położonych w sąsiedztwie obszarów i obiektów objętych ścisłą ochroną.

Na wszelkie prace przy obiekcie zabytkowym położonym w tej strefie oraz działalność inwestycyjną na jego terenie powinno być uzyskane pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

11.3.2 STREFA POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

Strefa ta odnosi się do obiektów zabytkowych znajdujących się w ewidencji dóbr kultury gminy. Ich ochrona polega na zapewnieniu prawidłowego funkcjonowania obiektów oraz ich otoczenia poprzez określenie odpowiednich zasad i działań.

Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej obejmuje teren pozostałości założenia folwarczno – ogrodowego w Klębowie, tereny przy zespole dworsko parkowym w Sobolach, cmentarz rzymskokatolicki w Zarzecu Ulańskim, teren przy kościele w Ulanie, teren pozostałości zespołu dworsko – parkowego w Kolonii Domaszewskiej.

W strefie tej obowiązują mniejsze rygory, niż w strefie bezpośredniej ochrony, wymagane jest jednak uzyskanie opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przypadku realizacji nowych obiektów na terenie strefy. W związku z tym:

- zabrania się wznoszenia w ich sąsiedztwie obiektów nieestetycznych,
- należy zachować istniejące elementy historyczne i substancji architektonicznej,
- wykluczeniu musi podlegać budownictwo wielkokubaturowe,

- wysokość zabudowy w tej strefie powinna wynosić do 2 kondygnacji wraz z poddaszem,
- należy dostosować funkcje do zabytkowego charakteru obiektów; adaptacja na nowe funkcje – za zgodą konserwatora,
- obiekty dysharmonijne należy usunąć lub przekształcić zgodnie z charakterem otoczenia,
- w strefie tej projektowanie powinno być zgodne z wytycznymi konserwatorskimi, a projekty powinny być zaopiniowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

11.3.3 STREFA OCHRONY WIDOKOWEJ

Podstawową zasadą w strefach ochrony widokowej jest ochrona otwarc widokowych między punktem widokowym a eksponowanym elementem krajobrazu, polegająca na utrzymaniu i eliminacji form zagospodarowania przesłaniających widok na krajobraz o najwyższych walorach.

W strefie tej podlegają ochronie place, przebieg i parametry dróg, obiekty o dużych wartościach architektoniczno – przestrzennych. W zakresie architektury i budownictwa nie wymaga się naśladownictwa architektury zabytkowej. Zabudowa w tej strefie ma jednak ogromny wpływ na podtrzymanie lub też osłabienie cech urbanistyczno – architektonicznych regionu. Wykluczeniu musi podlegać budownictwo wielkokubaturowe.

Strefą tą należy objąć widoki na obiekty wpisane do rejestru zabytków gminy Ulan Majorat, a także punkty i otwarcia widokowe znajdujące się:

- przy drodze prowadzącej z Zarzeca Ulańskiego do Ułana (przy cmentarzu),
- w Ułanie, przy drodze z ekspozycją zespołu kościelnego,
- w Sobolach - na moście z widokiem na zespół dworsko-parkowy i krajobraz doliny rzeki,
- w Domaszewnicy – widok na pozostałości zespołu dworsko – parkowego,
- w Kłębowie – widok na pozostałości zespołu dworsko – parkowego.

W strefie tej ochrona obiektów zabytkowych polega na:

- utrzymaniu otwartego charakteru tych terenów,
- konserwacji krajobrazu naturalnego – ukształtowania terenu, zieleni, a szczególnie starodrzewu,
- wprowadzeniu nowych elementów krajobrazowych, podnoszących wartość estetyczną terenu i podkreślających związek przestrzenny z założeniem urbanistycznym,
- zakazie lokalizowania na terenie założenia i w jego otoczeniu inwestycji o charakterze uciążliwym – mogącym przyczynić się do zniszczenia zabytku, a także obiektów zasłaniających widok na zabytek, czy też dysharmonizujących z jego elementami,
- nasadzaniu zieleni niskiej, natomiast zieleni średniej i wysokiej tylko jako przysłony krajobrazowe.

Na wszelkie prace przy obiekcie zabytkowym położonym w tej strefie oraz działalność inwestycyjną na jego terenie powinna być uzyskana opinia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

12 OCHRONA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Krajobraz kulturowy obejmuje obszary i elementy przestrzenne oraz przyrodnicze, rozumiane jako dobro wspólne stanowiące część cywilizacji, pamięci, wspólnej historii do przekazania przyszłym pokoleniom. Ochrona tych obszarów powinna być priorytetem działań planistycznych, które powinny łączyć harmonijne kształtowanie układów przestrzennych z walorami użytkowymi i estetycznymi w zagospodarowaniu i zabudowie.

W gminie Ulan – Majorat dominuje krajobraz rolniczy, ruralistyczny z drewnianą zabudowa wiejską. W celu zachowania i utrzymania tożsamości kulturowej gminy należy brać pod uwagę jednocześnie uwarunkowania polityki przestrzennej, działania urbanistyczne oraz zasady ochrony konserwatorskiej. Konserwacja krajobrazu kulturowego dotyczy wartości przyrodniczych, regionalnych, ochrony wartości materialnych (obiekty, dzieła, twory), i niematerialnych (nazwy miejscowości, miejsca związane z tradycją), oraz dotyczy również zapewnienia udziału ludności miejscowej zamieszkującej dane obszary w podejmowanych przedsięwzięciach.

Elementami tworzącymi krajobraz kulturowy są:

- zabytkowe układy dróg,
- obszary wiejskie cechujące się jednorodnością krajobrazu i tożsamością kulturową,
- obszary obserwacji archeologicznej,
- relikty alei drzew, szpalerów oraz zieleni komponowanej wzdłuż traktów komunikacyjnych,
- kapliczki i krzyże przydrożne wraz z zielenią,
- zieleni i ukształtowanie terenów dolin rzecznych oraz zieleni śródpolna o wybitnych walorach krajobrazowych.

Ochrona krajobrazu kulturowego celowo stworzonego i zaprojektowanego przez człowieka. Do tej kategorii należą krajobrazy parkowe i ogrodowe założone w celach estetycznych, oraz związane z zespołem zabudowy o charakterze mieszkalnym lub religijnym lub o znaczeniu historycznym. Do tego typu można zaliczyć obiekty objęte ścisłą ochroną konserwatorską.

Na obszarach tych każda działalność powinna być prowadzona za pisemną zgodą WKZ, i powinna zmierzać do scalania przestrzennego i funkcjonalnego, zachowania zespołu i jego strukturalnych elementów.

Ochrona tych wartości powinna polegać na :

- Dalszym utrzymaniu zwartości zespołu przez zatrzymanie procesów rozprzestrzeniania się zabudowy rozproszonej
- Ochrona krajobrazu rozwiniętego organicznie, jako wynik dawnych pierwotnych obowiązków społecznych, gospodarczych, administracyjnych i religijnych.

Krajobraz zaliczany do tej kategorii ochrony konserwatorskiej można podzielić na dwie grupy:

- Krajobraz prastary (skamieniały, kopalny, zabytkowy, reliktowy), w którym proces ewolucji zatrzymał się w pewnym momencie w przeszłości, co mogło nastąpić w bardzo krótkim okresie czasu. Jego cechy charakterystyczne widoczne są jednak ciągle w materialnej postaci.

- Krajobraz dalej istniejący, który zachował pewną aktywną rolę we współczesnym społeczeństwie a która jest ściśle związana z tradycyjnym stylem życia i trwającym procesem ewolucji.

Ochrona krajobrazu zabytkowego asocjatywnego, w którym występują silne asocjacje typu religijnego, artystycznego lub kulturowego z elementem przyrodniczym, przy czym nie mają tu znaczenia dowody o krajobrazie zabytkowym.

12.1 CELE OCHRONY KRAJOBRAZU

Ochrona krajobrazu kulturowego ma za zadanie:

- zintegrowanie z rozwojem regionów i miejscowości z działaniami ekologicznymi oraz z konserwacją środowiska naturalnego,
- zachowanie w krajobrazie kulturowym wszystkich elementów dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego oraz różnorodności treści historycznych, materialnych i duchownych dla: przekazu rodzimych, regionalnych i narodowych tradycji; ochrony przedmiotu badań naukowych w dziedzinie nauk przyrodniczych, geograficznych, historycznych, filozoficznych i estetycznych; edukacji społecznej,
- konserwacji krajobrazu jako dobra wspólnego stanowiącego część cywilizacji, pamięci, wspólnej historii do przekazania przyszłym pokoleniom,
- oddalenie niebezpieczeństwa kształtowania elementów zabudowy odbieranych jako negatywne dominanty bądź subdominanty,
- szczególna ochrona osi widokowych przed sytuowaniem na ich kierunku jakichkolwiek dominant i przeszkód terenowych.

12.2 ZASADY KONSERWACJI KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Konserwacja powinna stanowić integralną część ogólnej polityki rozwoju gospodarczego, kulturalnego i społecznego. Powinna być jasno określona na wszystkich szczeblach planowania regionalnego, urbanistycznego, architektonicznego i w dziedzinie ochrony środowiska.

Krajobraz ma charakter interdyscyplinarny i wymaga uczestnictwa wielu różnych specjalizacji w celu jego rozpoznania, określenia jego zasobów i metod jego ochrony.

Krajobraz jest niepodzielny i powinno się wypracować właściwe prawa jego ochrony dla uniknięcia nakładania się kompetencji różnych służb nadzorujących zarządzanie krajobrazem.

Przedmiotem ochrony jest zarówno sam krajobraz, jak i ludzie, którzy go zamieszkują a także ich potrzeby życiowe. Ochrona krajobrazu powinna łączyć się z jednocześnie utworzonym statusem społeczno - ekonomicznym dla danego regionu (co przejawia się w ulgach podatkowych prywatnych i przedsiębiorstw lub w dotacjach rządowych lub samorządowych).

Plan województwa lubelskiego ustala zasady gospodarowania przestrzenią, którymi są;

- wzmacnianie lub przywracanie środowisku przyrodniczemu odporności na nasilającą się antropopresję, a zwłaszcza zdolności regeneracyjnych najbardziej wrażliwym ekosystemom, poprzez zachowywanie w zagospodarowaniu przestrzennym integralności ekologicznej przestrzeni krajobrazowej;

- możliwie pełne wykorzystanie naturalnych predyspozycji terenu do określonych funkcji;
- oszczędne użytkowanie przestrzeni krajobrazowej (przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy na terenach otwartych);
- Harmonizowanie układów osadniczych i infrastruktury technicznej z siecią ekologiczną;
- Segregację funkcji, która wyklucza lub minimalizuje prawdopodobieństwo wystąpienia lub sąsiedztwa kolizyjnych funkcji terenu;
- Stymulowanie zmian w strukturze przestrzennej działalności gospodarczej ukierunkowanych na ograniczenie nadmiernej koncentracji tej działalności, a także jej lepsze dostosowanie do lokalnych i regionalnych warunków przyrodniczych i związanych ze stanem środowiska.

Plan wskazuje na ochronę unikalnych w skali krajowej bądź regionalnej krajobrazów wyróżniających się zarówno pod względem estetyki, jak i niepowtarzalności jego form, nierzadko rozległych bądź układających się pasmowo na krótszych lub dłuższych dystansach. Strefy ochrony krajobrazu wizualnego obejmują: panoramy i otwarcia widokowe, osie widokowe, strefy ekspozycji krajobrazowej.

W odniesieniu do stref ekspozycji krajobrazowej obowiązuje ochrona przed zabudową pasmową i zabudową luk umożliwiającą wgląd w krajobraz.

12.3 KIERUNKI OCHRONY KULTUROWO – KRAJOBRAZOWEJ

Strefa ochrony kulturowo-krajobrazowej obejmuje większość istniejących na terenie gminy układów wsi o wyraźnie zarysowanej tożsamości kulturowej, harmonijnie wpisanej w naturalny krajobraz. W celu zachowania i podkreślenia tożsamości kulturowej tejsze strefy, jak i ochrony krajobrazu należy:

- zachować istniejące obszary zabudowy wsi, małą architekturę oraz tożsamość architektoniczną,
- zapobiegać rozpraszaniu zabudowy oraz kształtować układy osadnicze w obrębie historycznej zabudowy, tworzyć zespoły zabudowy skupionej – Zarzec Ulański, Domaszewnica, Sobole, Rozwadów, Paskudy,
- zachować istniejącą wartościową zabudowę oraz relikty zabudowy historycznej (typ zabudowy, sposób jej kształtowania w danej miejscowości, gabaryty, użyte materiały i tradycyjne rozwiązania) wraz z jej otoczeniem (linie zabudowy, układ działek, sposób ich zagospodarowania, istniejącą zielenią),
- utrzymywać niezabudowane przerwy w ciągach zabudowy oraz rozluźnioną zabudowę w strefach przydolinnych,
- ustanowić lokalne (gminne) wytyczne dotyczące form architektonicznych nowej zabudowy oraz kształtować ją w harmonii z tradycyjnym krajobrazem kulturowym i przyrodniczym gminy,
- chronić i uzupełniać szpalery drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych: Ulan – Łuków, Sobole – Hermanów, Stok Kol. - Żyłki, droga przez Kol. Domaszewnicę,
- uwzględnić zasady harmonijnego kształtowania krajobrazu kulturowego - ewentualne nowe inwestycje mogące zakłócić harmonię, muszą być lokalizowane w miejscach nie ekspozycyjnych.

wanych, a w ich zagospodarowaniu należy uwzględnić sposób wpisania w otaczający pejzaż (np. obsadzenie komponowaną zielenią),

- chronić cenne walory przyrodnicze gminy: krajobrazy polne, łąkowe, leśne, tereny nad-rzeczne; eliminować zabudowę wielkokubaturową w krajobrazie naturalnym.

12.4 STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

Zachowały się stanowiska archeologiczne wyszczególnione w „Uwarunkowaniach”. Konieczne jest kontynuowanie badań w ramach AZP oraz uzupełnienie ewidencji o stanowiska odkrywane przypadkowo (głównie w trakcie prowadzenia inwestycji budowlanych). Ewentualne znaleziska należy zgłaszać do służb konserwatorskich.

12.5 STREFA OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

Ochronie podlegają stanowiska archeologiczne wyszczególnione w „Uwarunkowaniach” niniejszego „Studium ...”.

Stanowiska zgrupowane w tych strefach posiadają duże walory poznawcze.

W obrębie tej strefy obowiązują zapisy:

- wszelkie zamierzenia inwestycyjne (zabudowa, infrastruktura techniczna) dotyczące zagospodarowania tych stref związanego z pracami ziemnymi należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie koncepcji,
- wszelkie konieczne prace ziemne prowadzone w obrębie stanowiska wymagają przeprowadzenia przedinwestycyjnych badań archeologicznych lub nadzoru archeologicznego w zależności od wytycznych konserwatorskich.

12.6 STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ

Strefą tą objęto tereny o dużym skupisku istniejących stanowisk archeologicznych, jak również tereny domniemanych stanowisk archeologicznych wzdłuż dolin cieków wodnych wraz z ich stokami.

Konieczne jest kontynuowanie badań w ramach AZP oraz uzupełnienie ewidencji o stanowiska odkrywane przypadkowo (głównie w trakcie prowadzenia inwestycji budowlanych).

Ewentualne znaleziska należy zgłaszać do służb konserwatorskich.

W obrębie tej strefy obowiązują zapisy:

- ochronie konserwatorskiej podlegają obszary o dużym nasyceniu znaleziskami archeologicznymi i stanowiska archeologiczne na obszarze gminy, oznaczone na rysunku planu.
- w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na ślady archeologiczne należy powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i umożliwić podjęcie badań archeologicznych, przed przystąpieniem do dalszych prac inwestycyjnych.

Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tych obszarach m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (drog, sieci, melioracji, infrastruktury technicznej), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu – muszą być zgłaszane do

Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich.

12.7 KIERUNKI DZIAŁAŃ W ZAKRESIE DÓBR KULTURY

W zakresie działań dotyczących dóbr kultury leży:

- konieczność zachowania zasobów kulturowych objętych ochroną prawną (ustanowione strefy ochrony konserwatorskiej), przy jednoczesnym zagrożeniu wynikającym z:
 - zachodzących przekształceń struktury funkcjonalno – przestrzennej obszarów wiejskich,
 - niekorzystnych tendencji w przekształcaniu zabudowy wsi,
 - małej wartości użytkowej i technicznej wielu cennych obiektów zabytkowych powodującej przekształcanie tych obiektów bez zachowania wymogów wynikających z ich ochrony;
 - podnoszenie atrakcyjności przestrzeni publicznej, która stanowiłaby podstawy dla kształtowania wizerunku poszczególnych wsi,
- opracowanie „Studium wartości kulturowych gminy Ulan Majorat”.

13 KIERUNKI I ZADANIA INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ I OBSZARÓW DLA TYCH POTRZEB

13.1 TENDENCJE DEMOGRAFICZNE

Na potrzeby zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ulan-Majorat przeanalizowane zostały aktualne tendencję demograficzne występujące na terenie gminy. Wyniki przedstawiono w opracowanej „Analizie potrzeb i możliwości rozwoju gminy Ulan-Majorat”, która stanowi osobny załącznik do przedmiotowego Studium.

13.2 KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEŃ I ROZWOJU UKŁADU OSADNICZEGO

Charakterystyczną cechą terenów wiejskich gminy Ulan Majorat jest występująca prawie we wszystkich wsiach zabudowa mieszkaniowa wraz z budynkami rolniczymi. Domy jednorodzinne bez zagród, mają układ rozproszony i występują sporadycznie, towarzyszą im niewielkie działki, na których są usytuowane niewielkie budynki gospodarcze, ogródki warzywne i kwiatowe.

W zakresie osadnictwa, jako wytyczne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy ustala się:

- dla terenów położonych w granicach zabudowy wsi oraz istniejących terenów zainwestowanych położonych poza granicami:
 - adaptację istniejącej zabudowy siedliskowej i mieszkaniowej z dopuszczeniem jej uzupełnienia, wymiany, przebudowy i rozbudowy,
 - rozwój mieszkalnictwa, usług i przemysłu na terenach wskazanych do zainwestowania,
 - formę obiektów zgodną z kanonami architektury regionalnej,
 - nierozpraszanie zabudowy poza tereny jednostek osadniczych,

- utrzymanie „ażurowości” zabudowy w obrębie jednostek osadniczych zwłaszcza w dolinach rzecznych (pozostawienie wolnych nie wygrodzonych przestrzeni pomiędzy zabudową),
- wyposażenie terenów w niezbędne urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej w tym szczególnie porządkowanie gospodarki ściekowej,
- dostosowanie do celów agroturystyki,
- dla obszarów rolniczo – rekreacyjnych:
 - rozwój zabudowy mieszkaniowej i usług nastawionych na obsługę rolniczej i turystycznej - wypoczynkowej funkcji,
 - porządkowanie, wymianę i przekształcenie istniejącej zabudowy siedliskowej dla stworzenia bazy wypoczynku agroturystycznego,
 - wyposażenie w niezbędne urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej w tym szczególnie gospodarki ściekowej.
- w stosunku do istniejącej zabudowy kolonijnej:
 - adaptację istniejącej zabudowy siedliskowej i mieszkalnictwa z dopuszczeniem jej uzupełnienia, wymiany, przebudowy i rozbudowy,
 - lokalizowanie nowych siedlisk tylko w przypadkach ekonomicznie uzasadnionych (z wyłączeniem terenów specjalnych - chronionych),
 - dopuszcza się możliwość realizacji wielkotowarowych ferm hodowlanych ze względu na ich znaczną uciążliwość i trudności w zachowaniu wymaganych odległości od obiektów chronionych m. in. terenów zabudowy zagrodowej,
 - przekształcenie i przebudowa istniejącej zabudowy siedliskowej celem dostosowania do agroturystyki.

13.3 KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEN I ROZWOJU USŁUG – WYTYCZNE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W stosunku do terenów usług oświaty, kultury, usług zdrowia, usług sportu, usług handlu, rzemiosła usługowego, terenów administracji, usług turystyki, gastronomii oraz urządzeń usługowych rolnictwa (na planszy okazane kolorem czerwonym z symbolem „U”) zakłada się:

- adaptację istniejącej zabudowy z dopuszczeniem jej uzupełnienia, wymiany, przebudowy i rozbudowy wraz z możliwością zmiany sposobu użytkowania,
- tereny położone w obrębie stref konserwatorskich podlegają rygorom wynikającym z ustawy o ochronie dóbr kultury, tj. wszelkie działania należy uzgodnić z WKZ , dotyczy to również zmiany sposobu użytkowania,
- wysokość obiektów usługowych winna być dostosowana do otaczającej zabudowy,
- na terenach usytuowanych wzdłuż drogi krajowej nr 63 należy zapewnić warunki obsługi komunikacyjnej z uwzględnieniem ~~planowanego podniesienia~~ klasy drogi ~~do~~ GP (główna ruchu przyspieszonego) poprzez zakaz wykonywania nowych zjazdów z drogi nr 63 i wyznaczanie obsługi komunikacyjnej przyległych nieruchomości poprzez sieć dróg niższych kategorii.

Zaleca się szczególnie:

- prowadzenie prawidłowej gospodarki wodno - ściekowej w aspekcie ochrony środowiska,
- racjonalne wykorzystanie terenu pod produkcję i składy,

- prowadzenie właściwej gospodarki odpadami,
- ustalenie stref uciążliwości poszczególnych zakładów produkcyjnych.

13.4 KIERUNKI I ZADANIA ROZWOJU EKONOMICZNEGO

Rolnictwo jest głównym źródłem utrzymania mieszkańców w gminie. Na terenie gminy brak jest większej ilości usług i zakładów przemysłowych, które wpływałyby na zwiększenie dochodów mieszkańców jako źródło uzupełniające dochody z rolnictwa. Znaczną rolę w tym zakresie może odgrywać samorząd (wójt gminy), który winien prowadzić politykę marketingową w ramach reklamy atutów gminy tj.: możliwość lokalizacji zakładów usługowo - przemysłowych, tania siła robocza oraz dobry stan środowiska naturalnego. Walorem jest również stosunkowo dobrze rozwinięty układ komunikacji oraz położenie znacznej części gminy w podstawowym paśmie wzmożonej aktywności gospodarczej, związanym z przebiegiem drogi krajowej nr 63.

W tym zakresie należy prowadzić równoległe działania polegające na:

- podnoszeniu kwalifikacji rolników w zakresie nowych technologii w rolnictwie,
- wykorzystaniu istniejących zasobów mieszkaniowych pod rozwój agroturystyki i usług,
- promocji gminy na szczeblu ponadlokalnym celem pozyskania inwestorów,
- wykorzystaniu alternatywnych źródeł energii odnawialnej,
- możliwości pozyskania dotacji szczebla unijnego i lokalnego,
- propagowaniu tworzenia nowych form działalności gospodarczej.

14 KIERUNKI I ZADANIA ROZWOJU KOMUNIKACJI – WYTYCZNE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Przez gminę Ulan Majorat przebiegają szlaki komunikacyjne:

- droga krajowa nr 63 Węgorzewo – Siedlce – Sławatycze klasy technicznej GP, dla której Plan przewiduje modernizację i wzmocnienie nawierzchni wg przepisów odrębnych. ~~-(m.in. ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych, rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie),~~
- w północno – wschodniej części gminy przebiega linia kolejowa nr 30 Łuków – Lublin, na której lokalny ruch pasażerski został zawieszony. Na podstawie Koncepcji funkcjonowania kolei w województwie lubelskim na lata 2013 – 2028 opracowanej na zlecenie Samorządu Województwa Lubelskiego w październiku 2011 r. zakłada się reaktywację połączenia na linii nr 30 Lublin – Łuków.

Wytyczne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- sytuowanie obiektów budowlanych w rozumieniu definicji zawartej w Prawie Budowlanym - w odległości wyznaczonej przez nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi,
- lokalizowanie pozostałych obiektów budowlanych, reklam, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem wymagań ustawy o drogach publicznych,

- usytuowanie ogrodzeń – poza terenem ograniczonym liniami rozgraniczającymi drogę krajową, z zachowaniem wymagań ustawy o drogach publicznych,
- odległości między skrzyżowaniami drogi krajowej z innymi drogami publicznymi - zgodnie z wymaganiami rozporządzenia ~~Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej,~~ [ministra właściwego do spraw transportu](#),
- obowiązek uzgodnienia z zarządcą drogi możliwości obsługi komunikacyjnej w sytuacjach wymienionych w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz o drogach publicznych.

14.1 UKŁAD DROGOWY

Kluczowym celem strategicznym gminy Ulan Majorat jest uzyskanie poziomu infrastruktury technicznej zwiększającej atrakcyjność gminy i wspierającą jej rozwój gospodarczy. Przez centralną część gminy Ulan Majorat przebiega droga krajowa nr 63 granica państwa – Węgorzewo – Giżycko – Pisz – Kisielnica – Łomża – Zambrów – Cerańów – Sokołów Podlaski – Siedlce – Łuków – Radzyń Podlaski – Wisznice – Sławatycze – granica państwa. Tak dogodnie położenie komunikacyjne gminy jest szansą na jej rozwój gospodarczy, na współpracę i wymianę handlową pomiędzy Wschodnią a Zachodnią częścią Europy. Transeuropejskie położenie gminy będzie wykorzystane, gdy gmina będzie miała odpowiednią jakość dróg lokalnych dla ułatwienia funkcjonowania przedsiębiorstw oraz zachęcania do przyjazdu turystów. Obecnie jedną z podstawowych barier w rozwoju gminy jest słaba infrastruktura drogowa, co wpływa na niską jakość życia mieszkańców, a także na małą ilość przedsiębiorstw. Zarówno system komunikacji drogowej w zakresie powiązań lokalnych, jak i regionalnych wymaga rozbudowy lub modernizacji. Głównie jakość nawierzchni dróg jest bardzo niska, przez co nie spełnia zakładanych potrzeb. Wymagań nie spełnia także istniejąca infrastruktura okołodrogowa.

Cześć ciągów komunikacyjnych nie posiada poboczy, chodników, oświetlenia. Sytuacja ta powoduje szereg zagrożeń zwłaszcza dla pieszych poruszających się po drodze po zmroku oraz dla dzieci. Koszty bieżącego utrzymania dróg gminnych są zbyt wysokie w stosunku do możliwości budżetu gminy, co powoduje co roczne pogarszanie się stanu technicznego dróg. Realizacja potrzeb modernizacyjnych ogranicza się do wybranych zadań, które w większości mają charakter jedynie remontowy.

Układ drogowy gminy Ulan Majorat funkcjonuje w oparciu o następujące kategorie dróg:

- **droga krajowa Nr 63 klasy GP** – zapewniająca połączenie w obszarze rejonu, województwa oraz między powiatami,
- **drogi powiatowe** – zapewniające połączenie między powiatami i gminami oraz wewnątrz gminy,
- **drogi gminne** – zapewniające powiązania lokalne wewnątrz gminy.

Uzupełnieniem dróg gminnych będą istniejące drogi wiejskie – drogi wewnętrzne zapewniające dojazd do pól, które w „Studium” nie są wykazane.

Na drogach gminnych i wewnętrznych zakłada się, że będzie odbywał się ruch rowerowy i pieszy, łącznie z ruchem kołowym.

Dla poszczególnych kategorii dróg należy zabezpieczyć parametry techniczne i szerokości pasów drogowych określonych w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać drogi pu-

bliczne i ich usytuowanie. Dla istniejącej drogi krajowej nr 63 należy rezerwować pas terenu w liniach rozgraniczających o szerokości min. 40,0 m.

Dla obszaru gminy komunikacją zbiorową będzie sieć linii autobusowych oraz minibusów.

14.1.1 DROGA KRAJOWA

Przez gminę Ulan Majorat przebiega droga krajowa nr 63 klasy GP (główna ruchu przyspieszonego) Radzyń Podlaski – Sławatycze, o długości ~~8,833~~ 8,353 km i nawierzchni twardej. ~~Planowane jest podwyższenie klasy tej drogi do GP (główna ruchu przyspieszonego), jako inwestycję celu publicznego mającą także wpływ na obronność i bezpieczeństwo publiczne.~~ Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego wskazuje na modernizację drogi krajowej nr 63 na odcinku Siedlce – Łuków – Radzyń Podlaski z przystosowaniem jej do przewozu materiałów niebezpiecznych w transzycie krajowym i międzynarodowym jako zadanie rządowe.

~~Proponuje się zmianę przebiegu tej drogi, poprzez budowę obwodnicy miejscowości Ulan Majorat. Wyprowadzenie głównego ruchu poza tereny zabudowane wpłynie korzystnie na sprawność ruchu oraz poprawę warunków zamieszkania ludności. Z drugiej strony obwodnica będzie wywierać negatywne oddziaływanie na tereny przyrodnicze, gdyż przecina korytarz ekologiczny będący doliną rzeki Stanówki. Konieczne będzie zatem zastosowanie rozwiązań technicznych minimalizujących to oddziaływanie.~~

~~W części graficznej studium został wskazany proponowany przebieg obwodnicy wraz z liniami wyznaczającymi rezerwę terenu o szerokości min. 100m umożliwiającą jej wykonanie w przyszłości. Rezerwa terenu może posiadać ewentualne poszerzenia w obrębie skrzyżowań, przejazdów, nasypów, przejść dla zwierząt, itp.~~

Dodatkowo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zaleca się wskazanie rezerwy terenu wzdłuż istniejącej drogi krajowej ~~oraz planowanej obwodnicy miejscowości Ulan Majorat~~ pod lokalizację kanału technologicznego poza terenem rezerwowanym pod rozbudowę drogi, o szerokości wystarczającej do umieszczenia w nim infrastruktury technicznej związanej i niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogą lub ruchu drogowego.

Mając na uwadze ~~w/w planowane podwyższenie klasy drogi nr 63, iż droga nr 63 została zaliczona do klasy GP (główna ruchu przyspieszonego),~~ jej przebieg do przejścia granicznego w Sławatyczach oraz fakt, że jest to droga umożliwiająca komunikację ruchu tranzytowego oraz lokalnego z centralną i zachodnią Polską, szerokość tej drogi w liniach rozgraniczających powinna zostać zwiększona do min. 40 m. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających drogi klasy G i GP (25 m), przy obecnych parametrach technicznych i bezpieczeństwa ruchu, które są wymagane dla dróg krajowych, jest niewystarczająca.

Szerokości rezerwowanych pasów drogowych (w liniach rozgraniczających – regulacyjnych) umożliwiać powinny budowę (modernizację) w/w drogi w pełnych parametrach technicznych wymaganych dla odpowiedniej klasy wraz z budową węzłów, skrzyżowań i przejazdów drogowych, realizację dróg zbiorczych (towarzyszących) przy drogach o ograniczonej dostępności (drogi klasy GP i S), budowę ciągów ruchu pieszego poza koroną drogi w terenach zabudowy oraz wykonanie optymalnego systemu odwodnienia dróg obejmującego także urządzenia służące odprowadzeniu wód z pasa drogowego.

Dla istniejącej drogi krajowej nr 63 należy rezerwować pas terenu w liniach rozgraniczających o szerokości min. 40,0 m. Dopuszcza się dla obszarów silnie zurbanizowanych przyjęcie mniejszych wartości pod warunkiem zapewnienia możliwości usytuowania wszystkich elementów

drogi niezbędnych do prawidłowego prowadzenia ruchu jak również kanału technologicznego o szerokości wystarczającej do umieszczenia w nim infrastruktury technicznej związanej i niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego.

14.1.2 DROGI POWIATOWE

Łączna długość dróg powiatowych na terenie gminy Ulan Majorat wynosi 61,14 km, wykaz tych dróg przedstawiono w poniższej tabeli.

Nr drogi	Nazwa drogi	Długość	Rodzaj nawierzchni
1206 L	Kol. Stok – Gąsiory - Olszewnica	8,784	twarda
1210 L	Łuków – Łuków (ul. Cieszkowizna) – Aleksandrów – Gąsiory – Brzostowiec – Radzyń Podlaski	7,330	twarda
1211 L	Biała - Wierzchowiny	1,154	twarda
1212 L	Ulan - Paskudy	5,076	twarda
1213 L	(Malcanów) – Domaszewnica – Kol. Sobole	9,333	twarda/gruntowa 2,5 km
12114 L	dr. kraj 63 - Domaszewnica	4,526	twarda
1215 L	Józefów – Sobole – (Wola Chomejowa)	7,230	twarda
1218 L	Ulan – Zarzec Ulański - (Krasew)	2,890	twarda
1216 L	Zarzec Ulański - Sobole	4,089	twarda
1217 L	Stok – Sętki 2,2 km	4,481	twarda/gruntowa
1259 L	(Rzymki) – Kepki – Żyłki - Kozły	1,717	twarda

Klasy „L” o szerokości w liniach rozgraniczających w terenie zabudowanym 12 m, poza terenem zabudowy 15 m.

Minimalna odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynosi:

- w terenie zabudowanym – 8 m,
- poza terenem zabudowy – 20 m.

Dla tej kategorii dróg należy zabezpieczyć parametry techniczne i szerokości pasów drogowych określonych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

14.1.3 DROGI GMINNE

Klasy „L” o szerokości w liniach rozgraniczających w terenie zabudowanym 12 m, poza terenem zabudowy 15 m,

- przednia linia zabudowy na terenie zabudowy min. 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- poza terenem zabudowanym 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Dla tej kategorii dróg należy zabezpieczyć parametry techniczne i szerokości pasów drogowych określonych w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

14.1.4 DROGI DOJAZDOWE

W rysunku „Studium ...” nie pokazano dróg dojazdowych ale zakłada się możliwość ich realizacji w ekonomicznie i organizacyjnie uzasadnionych przypadkach. Ich szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 10 m.

14.2 KOMUNIKACJA KOLEJOWA

Komunikacja kolejowa w gminie Ulan Majorat pełni marginalną funkcję, ze względu na jej słabą dostępność - na terenie gminy nie ma stacji kolejowej. Linia kolejowa przebiega przez północną część gminy i w ramach zadania rządowego przewidziana jest do modernizacji oraz planowane jest przystosowanie jej do przewozu materiałów niebezpiecznych.

Inwestycje planowane do zlokalizowania w sąsiedztwie terenów winny bezwzględnie spełniać wymogi:

- Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ,
- Ustawy o transporcie kolejowym,
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odsłoneżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

Tereny kolejowe pod linią nr 30 Łuków – Lublin Północny powinny stanowić tereny zamknięte.

14.3 KIERUNKI DZIAŁANIA

- modernizacja, przebudowa i budowa dróg celem osiągnięcia ich parametrów do zakładanych kategorii dróg,
- realizacja układu komunikacyjnego przy respektowaniu zasad ochrony środowiska (pasy ochronne zieleni niskiej i wysokiej, miejsca parkingowe).

15 KIERUNKI DZIAŁANIA W DZIEDZINIE GOSPODARKI ODPADAMI

15.1 DZIAŁANIA ZAPOBIEGANIA POWSTAWANIU ODPADÓW I MINIMALIZACJI ILOŚCI ODPADÓW

Zadaniem priorytetowym w gospodarce odpadami jest podjęcie działań zmierzających do ograniczenia ilości powstających odpadów. Jest to obowiązek zarówno producentów, jak i konsumentów. Także władze lokalne są odpowiedzialne za zapobieganie i minimalizację ilości odpadów na danym terenie. Ważne staje się więc rozważne i planowe kształtowanie polityki proekologicznej

w tym kierunku. Aby można było skutecznie przeciwdziałać coraz większej ilości produkowanych odpadów należy przede wszystkim zadbać o odpowiedni poziom świadomości ekologicznej mieszkańców. Konieczna jest więc akcja informacyjno – edukacyjna. Ma ona zachęcić do:

- kupowania produktów:
 - w minimalnej ilości opakowań,
 - w opakowaniach wielokrotnego użytku,
 - w opakowaniach łatwo poddawanych recyklingowi np. szklanych butelkach,
 - lepszej jakości, trwalszych, o dłuższym czasie przydatności użytkowej (produkty takie kupowane są rzadziej, dzięki czemu powstaje mniej odpadów),
- promowania sieci informatycznych oraz zachęć do oszczędnego gospodarowania materiałami w miejscach pracy np. maksymalne wykorzystanie papieru w biurach i urzędach,
- korzystania z nowości technologicznych przez mieszkańców gminy np. zakładania przydomowych kompostowni.

Plan Gospodarki Odpadami dla Województwa Lubelskiego 2017 podaje działania mające na celu zapobieganie powstawaniu odpadów, ograniczenie ich ilości oraz ich negatywnego oddziaływania poprzez:

- położenie nacisku na działania edukacyjno – informacyjne w celu zapobiegania powstawaniu odpadów oraz właściwe postępowanie z odpadami,
- promowanie ponownego wykorzystywania materiałów odpadowych oraz produktów z odzysku,
- wprowadzanie niskoodpadowych technologii produkcji,
- promowanie wdrażania czystych technologii i systemów zarządzania środowiskowego.

15.2 DZIAŁANIA W ZAKRESIE ZBIERANIA, TRANSPORTU, ODZYSKU I UNIESZKODLIWIANIA POSZCZEGÓLNYCH RODZAJÓW ODPADÓW

Zgodnie ze znowelizowaną *ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* oraz obowiązującą *ustawą o odpadach*, na terenie gminy prowadzona jest selektywna zbiórka odpadów organizowana przez Urząd Gminy.

Dla osiągnięcia celów założonych w Polityce Ekologicznej Państwa oraz realizacji podstawowych zasad racjonalnej gospodarki odpadami, a także stworzenia w kraju zintegrowanej sieci instalacji gospodarowania odpadami, na szczeblu krajowym i wojewódzkim opracowywane są plany gospodarki. Na poziomie kraju politykę w zakresie gospodarki odpadami wyznacza Krajowy Plan Gospodarki Odpadami 2014 przyjęty przez Radę Ministrów dnia 24 grudnia 2010 r., natomiast na poziomie województwa jest to „Plan gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego 2017” uchwalony przez Sejmik Województwa Lubelskiego w dniu 30 lipca 2012 r. „Plan gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego 2017” dotyczy odpadów wytworzonych na obszarze województwa oraz przywożonych na jego obszar, w tym odpadów komunalnych, odpadów ulegających biodegradacji, odpadów opakowaniowych odpadów niebezpiecznych. Dokument wyznacza cele z zakresu gospodarki odpadami obejmujące lata 2012-2017 oraz perspektywicznie okres 2018-2023.

W planie województwo lubelskie podzielone zostało na 9 regionów gospodarki odpadami komunalnymi, w których określono instalacje regionalne oraz instalacje zastępcze służące

zagospodarowaniu odpadów komunalnych.

Gmina Ulan Majorat należy do Regionu Północno – Zachodniego i wchodzi w skład Związku Komunalnego Gmina Powiatu Radzyńskiego, który zawarł umowę z Województwem Lubelskim, Zarządem Województwa, o dofinansowanie Projektu: „Budowa zakładu zagospodarowania odpadów komunalnych „Adamki” w miejscowości Biała g. Radzyń Podlaski” w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2001 – 2013., Osi Priorytetowej VI Środowisko i czysta energia, Działanie 6.1 Ochrona i kształtowanie środowiska, Kategoria II: Gospodarka odpadami i ochrona powierzchni ziemi, współfinansowanego ze środków europejskich. Zakład ten został wyznaczony w „Planie gospodarki odpadami dla województwa Lubelskiego 2017” jako instalacja regionalna dla regionu Północno- Zachodniego.

W gminie Ulan Majorat śmieci odbierane są od mieszkańców przez Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Radzynie Podlaskim. Dodatkowo w miejscowości Stok, w miejscu bazy Spółdzielni Kółek Rolniczych, zorganizowany jest Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK), gdzie nieodpłatnie przyjmowane są wszystkie rodzaje odpadów zbieranych selektywnie (frakcja sucha, frakcja mokra, szkło, popioły oraz pozostałe).

Szczegółowe działania wspomagające prawidłowe postępowanie z odpadami w zakresie zbierania, transportu, odzysku i unieszkodliwiania podaje *Plan Gospodarki Odpadami dla Województwa Lubelskiego 2017*, są to m. in.:

- wspieranie technologii odzysku i unieszkodliwiania odpadów działających w sposób efektywny ekonomicznie i ekologicznie,
- prowadzenie selektywnego zbierania i odbierania odpadów podzielonych na jak największą ilość frakcji, w sposób zapobiegający ich zmieszaniu
- odpady biodegradowalne powstające w gospodarstwach zabudowy jednorodzinnej i na terenach wiejskich powinny być wykorzystywane przez mieszkańców np. poprzez proces kompostowania,
- tworzenie i rozwój systemów i punktów zbierania odpadów niebezpiecznych,
- dostosowanie sposobu zbierania odpadów do przyjętych technologii ich przetwarzania,
- wykorzystanie wydzielonej frakcji palnej do produkcji paliwa alternatywnego,
- wydawanie decyzji i pozwoleń na budowę instalacji zagospodarowania odpadów.

15.3 MONITORING WDRAŻANIA PLANU I PRZEWIDYWANE DZIAŁANIA AKTUALIZACYJNE

W celu zapewnienia właściwej realizacji zadań zawartych w Gminnym Planie Gospodarki Odpadami należy systematycznie kontrolować zakres podejmowanych działań. Dzięki temu można będzie określić ich skuteczność w osiąganiu założonych celów. Monitoring wdrażania planu umożliwi jego ewentualną aktualizację w przypadku, gdy podejmowane działania nie przyniosą spodziewanych efektów lub możliwość realizacji zadań będzie w jakimś stopniu ograniczona.

Monitoringiem należy objąć:

- skuteczność prowadzonych działań zmierzających do ograniczenia ilości odpadów produkowanych oraz ich odzysku i unieszkodliwiania,

- skuteczność egzekwowania prawa lokalnego dotyczącego gospodarki odpadami,
- zgodność działań z harmonogramem,
- nakłady na realizację kolejnych zadań,
- osiągnięte efekty ekonomiczne i ekologiczne,
- wskaźniki wytwarzania odpadów wskazane w Wojewódzkim Planie Gospodarki Odpadami.

Ponadto kontroli powinny podlegać wszystkie instalacje związane z gospodarowaniem odpadami oraz jednostki działające w dziedzinie zbierania, transportu i unieszkodliwiania odpadów.

Zgodnie z wymogami ustawy o odpadach organ wykonawczy ma obowiązek przedstawić radzie gminy sprawozdanie z realizacji Gminnego planu gospodarki odpadami nie rzadziej, niż co dwa lata. Postuluje się jednak, aby takie sprawozdanie sporządzać każdego roku.

Monitoring wdrażania planu umożliwi aktualizację planu w terminie ustawowym, tj. co 4 lata, bądź też częściej, w razie zaistniałej potrzeby, dzięki czemu przyczyni się do polepszenia warunków gospodarowania odpadami.

16 KIERUNKI ROZWOJU ELEKTROENERGETYKI – WYTYCZNE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Przez gminę przebiega linia energetyczna 110 kV oraz gazociąg magistralny ze stacją redukcyjną gazu. W Planie przewiduje się realizację projektowanej sieci gazowej wysokiego ciśnienia.

16.1 ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW W STREFACH OCHRONNYCH SIECI ELEKTROENERGETYCZNYCH

Polityka przestrzenna.

- 1) Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie stref ochronnych należy uzgodnić z właściwym zakładem i rejonem energetycznym.
- 2) Istniejące i nowe urządzenia elektroenergetyczne znajdujące się w terenach, których przeznaczenie ulega zmianie muszą odpowiadać normom i przepisom ochrony przeciwporażeniowej zgodnie z nowym przeznaczeniem terenu.
- 3) W pasach napowietrznych linii elektroenergetycznych tereny zielone winny być zagospodarowane zielenią niską.
- 4) Zaleca się wykorzystanie potencjalnych możliwości zastosowania źródeł kogeneracji rozproszonej w obiektach typu: szkoły, ośrodki zdrowia, urzędy, wysypiska śmieci - celem łącznej produkcji ciepła i energii elektrycznej.
- 5) Moc przyłączeniowa dla Podmiotów przyłączanych wynika z umów o sprzedaż energii elektrycznej i świadczenie usług przesyłowych a dla nowych odbiorców ze zgłoszonej we wnioskach o przyłączenie mocy przyłączeniowej.
- 6) Przy planowaniu terenów pod infrastrukturę elektroenergetyczną dla stacji wewnętrznych należy przewidzieć teren o wymiarach 6x5 m z możliwością dojazdu specjalistycznego sprzętu do obsługi w/w urządzeń. Istnieje też możliwość lokalizacji napowietrznych stacji transformatorowych.

- 7) Do obliczeń sieciowych należy stosować aktualnie obowiązujące współczynniki jednoczesności.
- 8) Odległość zabudowy od elektroenergetycznych linii napowietrznych określa norma PN-E-05100-1, od elektroenergetycznych linii kablowych norma PN-76-E-05125, dla linii napowietrznych norma PN-EN 50341-1.
- Dla linii SN występują strefy ograniczonej zabudowy, przypadki zbliżeń i krzyżowań należy uzgadniać indywidualnie we właściwym zakładzie energetycznym.
- 9) Dostarczenie energii elektrycznej dla projektowanej zabudowy będzie możliwe po wybudowaniu odpowiednich urządzeń zasilających - szczegółowe warunki przyłączenia zostaną określone przez właściwy zakład energetyczny po wystąpieniu inwestora z wnioskiem o określenie warunków przyłączenia.
- 10) Zagospodarowanie terenu należy wykonać w sposób nie kolidujący z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi.
- 11) Usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu odbywać się będzie kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy według odpowiedniego porozumienia lub umowy zawartej z właścicielem sieci elektroenergetycznej.
- 12) Wykonanie potrzebnych obostrzeń oraz ochrony przeciwpożarowej na napowietrznych sieciach elektroenergetycznych w miejscach skrzyżowań tego wymagających, powstałych w wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odbywać się będzie jak w p.12.
- 13) Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej planowanych obiektów (nieruchomości) lub zwiększenie mocy elektrycznej do istniejących, nastąpi zgodnie z ustawą Prawo energetyczne, gdy spełnione będą warunki techniczne i ekonomiczne przyłączenia oraz dostarczania energii elektrycznej na podstawie stosownej umowy z właścicielem sieci po zrealizowaniu określonych przez niego warunków przyłączenia.
- 14) Dla potrzeb przyłączania nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną, modernizacji istniejących sieci elektroenergetycznych należy przewidzieć możliwość budowy linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV.
- 15) Należy uwzględnić możliwość wydzielenia nowych terenów pod realizację stacji, dopuścić realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych.
- 16) Budowa wewnętrznych stacji transformatorowych, winna być zlokalizowana na gruncie o uregulowanym stosunku prawnym w miejscu określonym m.in. wymogami technicznymi, z dostępem do drogi i możliwością dojazdu sprzętu ciężkiego.
- 17) Lokalizacja elektroenergetycznych linii kablowych wraz ze złączami należy przewidywać w zarezerwowanych w ww. Studium pasach technologicznych.
- Szerokość pasów technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną powinna wynosić min. 1 m. W pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetycznych nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów. Powinien to być teren dostępny dla służb eksploatacyjnych, z możliwością dojazdu.
- 18) W planowanej zabudowie należy uwzględnić strefy ochronne pod istniejącymi i przewidywanymi liniami napowietrznymi średniego i wysokiego napięcia. Zabudowa w obszarze strefy

ochronnej pod liniami napowietrznymi jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i uzgodnienia z właścicielem sieci.

19) Strefy ochronne – ograniczeń w sposobie użytkowania terenu – pod liniami napowietrznymi średnich napięć powinny wynosić 15 m (po 7,5m od osi linii, po obu jej stronach) a dla linii WN 40m (po 20 m od osi linii po obu stronach).

20) Realizacja (rezerwacja terenu i budowa) urządzeń elektroenergetycznych do połączenia urządzeń wytwórczych z siecią przedsiębiorstwa energetycznego leży w gestii inwestora tych urządzeń.

Jednocześnie informujemy, że w przypadku przyłączania do sieci elektroenergetycznej źródeł wytwórczych o dużych łącznych mocach wytwórczych m.in. farm wiatrowych, w sporządzanych warunkach przyłączenia (wg. p. 14) miejscem rozgraniczenia własności instalacji i sieci elektroenergetycznych będą urządzenia rozdzielni WN w istniejących stacjach WN/SN. Wobec powyższego, może zachodzić konieczność lokalizacji i budowy, przez inwestora elektrowni, linii WN jak również stacji WN/SN.

21) Przy zalesieniach i zadrzewieniach na terenie planowanej zabudowy, należy zachować wymagane przepisami odległości gałęzi i drzew od urządzeń linii elektroenergetycznych.

22) Realizacja (rezerwacja terenu i budowa) urządzeń elektroenergetycznych do połączenia urządzeń wytwórczych z siecią przedsiębiorstwa energetycznego leży w gestii inwestora tych urządzeń.

23) W przypadku przyłączania do sieci elektroenergetycznej źródeł wytwórczych o dużych łącznych mocach wytwórczych m.in. farm wiatrowych, w sporządzanych warunkach przyłączenia (wg. P. 22) miejscem rozgraniczenia własności instalacji i sieci elektroenergetycznych będą urządzenia rozdzielni WN w istniejących stacjach WN/SN. Wobec powyższego, może zachodzić konieczność lokalizacji i budowy, linii WN jak również stacji WN/SN.

24) Obecnie nie opracowano w Polskich Normach wymagań, co do odległości elektroenergetycznych linii napowietrznych od turbin wiatrowych. Obecne wymagania PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin są opracowane na podstawie Niemieckiej Normy i doświadczeń innych Operatorów Sieci.

Wzdłuż trasy linii elektroenergetycznej o napięciu do 45 kV należy wyznaczyć pas techniczny, w którym, przy dowolnym stanie pracy siłowni wiatrowej, nie może znaleźć się jakikolwiek jej element (w szczególności łopaty siłowni). Szerokość pasów technicznych dla linii NN (do 1 kV) wynosi 20 m (linia jednotorowa), 25 m (linia dwutorowa). Szerokość pasów technicznych dla linii SN do 45kV wynosi 25 m (linia jednotorowa) i 30 m (linia dwutorowa).

W przypadku linii o napięciu powyżej 45 kV wymagana odległość posadowienia siłowni wiatrowej od skrajnego przewodu powinna być większa niż potrójna wartość średnicy (w metrach) koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej. W uzasadnionych obliczeniach przypadkach odległości podane powyżej należy powiększyć o odległości wynikające z wpływu nieuporządkowanego przepływu powietrza (turbulencje) na drgania przewodów linii napowietrznych.

Obowiązujące normy i zarządzenia

- PN - E- 05100-1 z 1998 roku (odl. zabudowy od elektroenergetycznych linii na powietrznych),
- PN - 76/E- 05125 (odl. zabudowy od elektroenergetycznych linii kablowych),

- PN-EN 50341-1 (dla linii napowietrznych),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury,
- Rozporządzenie Ministra Środowiska,
- Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie szczegółowych zasad ochrony przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska, dopuszczalnych poziomów promieniowania w środowisku oraz wymagań przy wykonywaniu pomiarów kontrolnych promieniowania,
- ustawa Prawo energetyczne,
- strefa linii napowietrznych 15kV: 6m od osi słupa,
- strefa linii napowietrznej 110kV - zasięg maksymalny: 30m od osi słupa.

17 ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII

Rozwój energetyki odnawialnej ma istotne znaczenie dla realizacji podstawowych celów polityki energetycznej. Promowanie wykorzystania OZE pozwala na zwiększenie stopnia dywersyfikacji nośników energii oraz stworzenie warunków do rozwoju energetyki rozproszonej opartej na lokalnie dostępnych surowcach. Wśród zasobów energetycznych poszczególnych rodzajów energii oraz możliwości ich wykorzystania zauważa się, że największe możliwości do wykorzystania i rozwoju będzie miała energetyka oparta na biomasie, następnie energetyka wiatrowa i energetyce słonecznej. Mniejsze natomiast możliwości rozwoju posiada energetyka wodna ze względu na niewielkie ilości zasobów wodnych możliwych do wykorzystania energetycznego. Niezbędne będzie jednak wsparcie finansowe tego sektora energetyki, bez którego trudno jej będzie konkurować z energetyką konwencjonalną.

Gmina Ulan Majorat posiada znaczne zasoby energii odnawialnej możliwe do wykorzystania, głównie w energetyce rozproszonej. Największy potencjał energii odnawialnej związany jest z biomasą pochodzącą z rolnictwa, która może się stać w przyszłości najważniejszym uzupełniającym źródłem energii, oraz związanych z energią wiatru oraz słońca.

17.1 ENERGETYKA SŁONECZNA

Energia słoneczna jest najmniej popularną w wykorzystaniu formą energii. Kluczowe znaczenie w aspekcie możliwości wykorzystania energii słonecznej posiadają: usłonecznienie i natężenie promieniowania słonecznego. Suma usłonecznienia na Lubelszczyźnie kształtuje się na poziomie 1500-1700 godzin w ciągu roku. Natomiast średnie promieniowanie słoneczne wynosi 10,0 – 10,25 MJ/m²/d i zmienia się w zakresie od 1 MJ/m²/d w grudniu do 23 MJ/m²/d w czerwcu i lipcu. We wschodniej części Lubelszczyzny średnie roczne całkowite promieniowanie przekracza 3800 MJ/m². Gmina Ulan Majorat należy do strefy o najsilniejszy wysokim usłonecznieniu które kształtuje się między 1650 a 1700 h/rok, a roczne promieniowanie całkowite przekracza 3800 MJ/m². Ulan Majorat zaliczana jest do drugiego rejonu (RII) dopływu energii słonecznej w Polsce a więc posiada bardzo korzystne uwarunkowania rozwoju energetyki słonecznej. Energia pozyskiwana ze słońca może być wykorzystywana do celów grzewczych (ogrzewania pomieszczeń, ogrzewania wody użytkowej), produkcji prądu (w przypadku modułów fotowoltaicznych). Pozyskiwanie tego typu energii jest dość przystępne zarówno dla użytkowników indywidualnych jak i większych

inwestorów. Pozyskiwana w ten sposób energia stanowi alternatywę dla tradycyjnych metod grzewczych, i zapobiega nadmiernej emisji spalin.

Tereny wskazane pod lokalizację elektrowni fotowoltaicznych znajdują się w sołectwie Stok.

17.1.1 OGRANICZENIA ENERGETYKI SŁONECZNEJ

Możliwości rozwoju energetyki słonecznej uwarunkowane są nie tylko występowaniem odpowiednich warunków solarnych, ale także regulacjami prawnymi w zakresie ochrony przyrody. Ograniczenia prawne dotyczą w szczególności dostosowania skali realizowanych przedsięwzięć do lokalnych uwarunkowań oraz wykluczenie inwestycji na obszarach o najwyższych rygorach ochrony. W gminie Ulan Majorat nie występują tereny chronione które mogły by wykluczyć lokalizację tego typu inwestycji. Rozbudowane systemy kolektorów słonecznych usytuowane samodzielnie w terenie mogą potencjalnie wpływać na środowisko. Należy jednak podkreślić że ustawa „Prawo ochrony środowiska” nie przewiduje ograniczania inwestycji związanych z wykorzystaniem energii słonecznej.

Małe instalacje słoneczne, realizowane na potrzeby indywidualnych użytkowników i lokalizowane na dachach lub w obrębie posesji, nie wpływają w sposób istotny na środowisko.

17.2 ENERGETYKA WYKORZYSTUJĄCA BIOMASĘ

Biomasa jest jednym z najbardziej obiecujących, obecnie łatwo dostępnych i często najtańszym źródłem energii odnawialnej, zarówno w kraju, jak i w województwie. Obecnie energia pozyskiwana ze źródeł odnawialnych stanowi niespełna 3% całkowitego zużycia energii pierwotnej w kraju, z czego około 98% przypada na biomasę (głównie jest to drewno odpadowe, odpady drzewne oraz pewne ilości słomy).

Biomasa może być wykorzystywana do bezpośredniego spalania lub jako surowiec do produkcji paliw płynnych, obecnie oleju napędowego oraz alkoholu etylowego i paliw gazowych (metan, wodór).

Gmina Ulan Majorat jest gminą typowo rolniczą, pozwala to na pozyskiwanie biomasy z rolnictwa i wykorzystania jej na cele energetyczne. Zaliczyć tu można odpady z produkcji roślinnej (nadwyżki słomy) i zwierzęcej (gnojowica i obornik) a także biomasę pozyskiwaną z trwałych użytków zielonych i celowych upraw na cele energetyczne.

17.3 KIERUNKI ROZWOJU ENERGETYKI WIATROWEJ

Jedną z ekspansywnie rozwijających się gałęzi w branży energii odnawialnej jest pozyskiwanie jej z wiatru. Nie podlegają dyskusji korzyści wynikające z braku emisji spalin tego sposobu pozyskiwania energii. Dotychczasowe doświadczenia wynikające z rozwoju energetyki wiatrowej wskazują jednak na konieczność bardzo roważnego wyboru miejsc do lokalizacji inwestycji. Zasada zrównoważonego rozwoju zobowiązuje do respektowania uwarunkowań przyrodniczych i społecznych na równi z korzyściami gospodarczymi. Problemy wynikające z rozwoju energetyki wiatrowej związane są m.in. z uwarunkowaniami naturalnymi, ekonomicznymi, prawnymi oraz społecznymi. Dostępne lokalizacje dla energetyki wiatrowej, pozwalające uzyskać zadowalające dla inwestora wyniki ekonomiczne, ściśle zależą od wietrzności na danym obszarze, a także kosztów

przyłączenia. Regulacje prawne budowy elektrowni wiatrowych znacznie ograniczają dostępne obszary lokalizacji tych inwestycji. Dotyczy to w szczególności ograniczeń środowiskowych.

Gmina Ulan Majorat leży w III strefie energetycznej wiatru w Polsce, a więc posiada korzystne uwarunkowania do lokalizacji elektrowni wiatrowych. W opracowaniu Biura Planowania Przestrzennego w Lublinie z 2011 r. pt.: „Przestrzenne aspekty lokalizacji energetyki wiatrowej w województwie lubelskim” w gminie Ulan Majorat wytyczono obszary korzystne do lokalizacji elektrowni wiatrowych. Po analizie wniosków złożonych przez inwestorów ustalono, że wnioskowane obszary, mimo iż leżą w obszarze wyznaczonym przez BPP, nie spełniają warunków lokalizacji inwestycji, czyli minimalnych odległości od zabudowy oraz dróg.

18 ZAOPATRZENIE W WODĘ – KIERUNKI ROZWOJU - WYTYCZNE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- Zagospodarowanie stref ochronnych wokół ujęć wody,
- Monitoring funkcjonowania sieci wodociągowej gminy (analiza jakości wody, techniczna bieżąca konserwacja wodociągów i urządzeń technicznych).

19 ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW – KIERUNKI ROZWOJU - WYTYCZNE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- Budowa ekologicznych oczyszczalni ścieków dla zabudowy osadniczej, dla której budowa systemu ściekowego byłaby ekonomicznie nieopłacalna,
- Monitoring systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- Monitoring istniejących i projektowanych zbiorników na ścieki (szamb).

20 CIEPŁOWNICTWO – KIERUNKI ROZWOJU - WYTYCZNE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Kierunki rozwoju ciepłownictwa w gminie to:

- sukcesywne zwiększanie udziału proekologicznych nośników energetycznych, dla zmniejszenia zanieczyszczeń środowiska,
- likwidacja niskosprawnych kotłowni węglowych,
- modernizacja istniejących kotłowni, wymagających poprawy sprawności, zmniejszania emisji zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego,
- zagospodarowanie nadwyżek mocy cieplnej poprzez podłączenie odbiorców zasilanych z niskosprawnych indywidualnych kotłowni węglowych,
- zabezpieczenie potrzeb budownictwa jednorodzinnego poprzez indywidualne kotłownie przystosowane do pracy na paliwach ekologicznych, a w szczególności gazu ziemnego,
- zmniejszanie strat ciepłych w konstrukcjach nowych budynków i poprzez modernizację starych o złych warunkach termoizolacyjnych,

- wprowadzenie nowych rozwiązań technicznych i technologicznych w urządzeniach ciepłowniczych, zwiększających efektywność ich wykorzystania i ułatwiających obsługę oraz zmniejszających w efekcie koszty eksploatacji,
- propagowanie proekologicznych rozwiązań ciepłowniczych niekonwencjonalnych (baterie słoneczne, elektrownie wiatrowe),
- kontrola i restrykcje w stosunku emiterów największych ponadnormatywnych zanieczyszczeń energetycznych.

21 GAZOWNICTWO – KIERUNKI ROZWOJU - WYTYCZNE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Gmina jest w całości zgazyfikowana. Przyłącza wykonane są na terenie 6 miejscowości – Kłębów, Stok, Ulan Duży, Ulan – Majorat, Ulan Mały, Wierzchowiny. Zaopatrzenie w gaz przewodowy odbywa się poprzez sieć wysokiego ciśnienia Dn 700 oraz jej odgałęzienie Dn 200 do stacji redukcyjno - pomiarowej w Wierzchowinach. Do końcowych odbiorców gaz dostarczany jest siecią średnioprężną. Gazyfikacja obszaru przez przedsiębiorstwo gazownicze będzie możliwa, jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy odcinków sieci gazowych. W przypadku braku możliwości budowy odcinków sieci gazowych, zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne, gazyfikacja gminy może być realizowana na warunkach określonych w odrębnych umowach zawartych pomiędzy przedsiębiorstwem gazowniczym a gminą/odbiorcą.

Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i określa:

- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640). W przypadku zmiany powyższego rozporządzenia, warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami,
- dla gazociągów wybudowanych do końca 2001 roku warunki techniczne są określone Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z 14.11.1995 r. (Dz. U. z 1995 r., poz. 139),
- dla gazociągów wybudowanych w latach 2002-2013 obowiązuje Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001 r. (Dz. U. 2001, Nr 97, poz. 1055 z późn. zm.).

Wytyczne dla sieci gazowych:

- 1) Dla nowo projektowanych gazociągów rozdzielczej sieci gazowej należy uwzględnić strefę kontrolowaną o szer. 1 m w obszarze wyznaczonym po obu stronach osi gazociągu.
- 2) Odwiert poszukiwawczy „Radzyń Podlaski IG-7”, znajdujący się przy granicy sołectw Wierzchowiny i Paskudy wymaga zachowania strefy wolnej od zabudowy o promieniu $r=5$ m.
- 3) Linia ogrodzeń powinna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu w rzucie poziomym.
- 4) Dla budownictwa jednorodzinnego lub zagrodowego szafki gazowe (otwierane od strony ulicy) powinny być zlokalizowane w linii ogrodzeń, a w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.
- 5) W liniach rozgraniczających gminnych dróg publicznych oraz dróg niepublicznych należy zarezerwować trasy dla projektowanej sieci gazowej.

- 6) Gazyfikacja jest możliwa , o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego.
- 7) Dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw.
- 8) Gazociągi, które w wyniku modernizacji dróg i ulic znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas poza jezdnię na koszt Inwestora Przedsięwzięcia.
- 9) Podczas prowadzenia prac budowlano – montażowych istniejące gazociągi należy zabezpieczyć przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany, samochody, itp.
- 10) Dla gazociągów wybudowanych:
 - przed dniem 12 grudnia 2001 r. lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę,
 - w okresie od dnia 12 grudnia 2001 r. do dnia wejścia w życie niniejszego rozporządzenia lub dla których w tym okresie wydano pozwolenie na budowę – stosuje się szerokość stref kontrolowanych określoną w załączniku nr 2 do rozporządzenia.

22 TELEKOMUNIKACJA – KIERUNKI ROZWOJU - WYTYCZNE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Kierunkiem rozwoju telekomunikacji jest dostosowanie systemu do potrzeb wynikających z rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta przy zachowaniu odpowiedniego standardu pod względem jakości i ilości świadczonych usług. Wymagać to będzie:

- utrzymania w należytej sprawności technicznej istniejących urządzeń telekomunikacyjnych,
- pełnego wykorzystania możliwości istniejących urządzeń telekomunikacyjnych,
- rozbudowy wg potrzeb sieci rozdzielczych, w szczególności na nowych terenach rozwojowych,
- rozbudowy adekwatnej do możliwości linii rozdzielczych – linii abonenckich,
- tworzenie warunków do prawidłowego rozwoju systemu telekomunikacyjnego w gminie poprzez rezerwę terenu w opracowywanych planach zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych obszarów gminy,
- zmniejszenia uciążliwości urządzeń systemu dla otoczenia poprzez budowę ich w sposób niekolizyjny z rozwojem osadnictwa (np. wykorzystania ist. linii elektroenergetycznych WN i SN do podwieszania przewodów telekomunikacyjnych),
- utrzymania w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego pasów radiokomunikacji i teletransmisji – wolnych od zabudowy mogącej kolidować z funkcjonowaniem urządzeń radiokomunikacji i teletransmisji,
- przy zmianie rzędnych wysokościowych terenu przy istniejącej infrastrukturze teletechnicznej należy zachować co najmniej 0,7m głębokości przykrycia liczonej od poziomu nawierzchni do górnej powierzchni istniejącej sieci teletechnicznej,
- w przypadku wystąpienia kolizji istniejącej sieci telekomunikacyjnej z miejscowym planem zagospodarowania Inwestor powinien wystąpić do jednostki terenowej w Lublinie określe-

nie warunków technicznych przebudowy lub zabezpieczenia kolidujących urządzeń tele-technicznych.

22.1 ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW W STREFACH OCHRONNYCH TELEKOMUNIKACJI

1. Ustalenia podstawowe.

Strefy ochronne linii teletechnicznych napowietrznych i kablowych:

- 4m - gdy linia przebiega nad polami i wjazdami do domów,
- 5m - gdy linia krzyżuje się z drogami i wjazdami do domów,
- 1m - odległość słupów linii teletechnicznej od gazociągu.

2. Polityka przestrzenna.

Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie stref ochronnych linii teletechnicznych należy uzgadniać z właściwym dysponentem tych sieci.

3. Obowiązujące normy i zarządzenia.

- 1) PN-E-05100-1 z 1998 r.,
- 2) Zarządzenie Ministra Łączności z dnia 12.03.1992r. (Monitor Polski nr 13, poz. 94, poz. 95).
- 3) Zarządzenie Ministra Łączności z dnia 2 września 1997r. (Monitor Polski nr 59, poz. 567).

Wskazane wyżej zapisy dotyczące ustaleń dotyczących stref ochronnych linii teletechnicznych napowietrznych i kablowych nie dotyczą terenów wyznaczonych w zmianie studium i oznaczonych symbolem cyfrowo-literowym z „*”, dla których obowiązują przepisy odrębne.

23 OBRONA CYWILNA I PRZECIWPÓŻAROWA

Proponuje się lokalizację terenów specjalnych związanych z obroną cywilną przy drodze krajowej Nr 63 w rejonie miejscowości Kol. Domaszewnica, tak jak wskazano na załączniku graficznym.

23.1 OBRONA CYWILNA - WYTYCZNE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- a) Przy projektowaniu kompleksów przemysłowo – usługowych należy przewidzieć system obrony cywilnej w uzgodnieniu z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego, Ochrony Ludności i Spraw Obrony Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego,
- b) bez względu na typ zabudowy zarezerwować należy tereny pod budowę awaryjnych studni wody pitnej (7,5 l na osobę/dobę). Odległość studni od budynków mieszkalnych lub zgromadzeń ludności powinna wynosić najwyżej 800 m,

- c) istniejące studnie powinny być zabezpieczone przed likwidacją i przystosowane do sprawnego uruchomienia i eksploatacji w sytuacjach kryzysowych,
- d) oświetlenie zewnętrzne (ulice, zakłady pracy) należy przystosować do zaciemniania i wygaszania,
- e) należy uwzględnić system alarmowania i powiadamiania mieszkańców w wypadkach zagrożeń poprzez syreny alarmowe przyjmując promień słyszalności syreny do 300 m,
- f) układ projektowanych i modernizowanych dróg i ulic powinien spełniać następujące warunki:
 - szerokość ulicy powinna uniemożliwić ewentualne zagruzowanie,
 - powinny być połączenia z traktami przelotowymi – zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,
 - należy wyznaczyć trasy przejazdu dla pojazdów z toksycznymi środkami przemysłowymi,
- g) przy opracowaniu miejscowych planów osiedli w skali 1:1000 należy na przedsięwzięcia obrony cywilnej wykonać aneks do planu,
- h) należy zachować istniejące lub projektowane obiekty obrony cywilnej nie dopuszczając do ich likwidacji,
- i) wszelkie plany zagospodarowania przestrzennego należy przed ich uchwaleniem przez Radę Gminy uzgadniać w Wydziale Zarządzania Kryzysowego, Ochrony Ludności i Spraw Obrony Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego,
- j) wszelkie planowane obiekty na terenie gminy o wysokości równej i większej od 50 m nad poziomem terenu wymagają, przed wydaniem decyzji o pozwolenie na budowę, zgłaszania poprzez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Lublinie do Służby Ruchu Lotniczego SZ RP

Wskazane wyżej zapisy dotyczące wytycznych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie dotyczą terenów wyznaczonych w zmianie studium i oznaczonych symbolem cyfrowo-literowym z „*”, dla których obowiązują przepisy odrębne.

23.2 OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA

- a) należy zachować istniejące w gminie obiekty straży pożarnej,
- b) przy realizacji sieci wodociągowej należy przewidywać na terenach zabudowanych odpowiednią ilość hydrantów dla celów przeciwpożarowych w odległości około 100 m od siebie,
- c) przy projektowaniu i modernizacji obiektów przemysłowych i usługowych należy przewidywać drogi pożarowe – dostępne do obiektów,
- d) dla nowoprojektowanych i modernizowanych budynków mieszkalnych i innych należy przewidywać niepalne pokrycia dachów,
- e) należy dążyć do eliminacji łatwopalnych pokryć dachów na istniejących budynkach,
- f) budynki mieszkalne i niemieszkalne powinny posiadać instalacje odgromowe,
- g) dla terenów przeznaczonych pod obiekty użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, usług i przemysłu należy zapewnić wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdu

spełniające wymagania jak dla dróg pożarowych (rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych).

23.3 OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi na terenie gminy Ulan Majorat obejmują tereny dolinne rzeki Bystrzycy, dla której zostało sporządzone „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej – ETAP I”. Studium określa granice zasięgu obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, które zostały uwzględnione przy sporządzaniu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ulan Majorat” uznając je za obszary szczególnie zagrożone powodzią. Na załączniku graficznym przedstawiono trzy warianty zagrożenia powodziowego w stosunku do procentowego prawdopodobieństwa ich wystąpienia – dwa obszary zasięgu wielkiej wody oraz strefę płytkiego zalewu.

Nie stwierdza się stref potencjalnego zagrożenia powodzią, przy przepływie o prawdopodobieństwie pojawienia się $p=1,0\%$. Zagrożenie terenów o znaczeniu społecznym, gospodarczym i kulturowym w gminie Ulan Majorat przedstawia poniższa tabela:

Kilometr rzeki	Opis terenu zagrożonego powodzią	Brzeg
22+233	Kaplica cmentarna drewniana XVIII/XX w.	lewy
28+ 848 28+951	Obiekty ujęte w ewidencji zabytków	prawy
28+964	Zespół dworsko – pałacowy XVIII/XX w.	prawy
29+000 29+176	Strefa ochrony konserwatorskiej	prawy

Na obszarach potencjalnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w szczególności:

- wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
- sadzenia drzew lub krzewów z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub obsypisk,
- zmiany ukształtowania terenów, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód, a także utrzymaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów, przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z infrastrukturą.

23.4 OBSZARY INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO I OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Obszarami inwestycji celu publicznego w gminie są tereny usług oświaty, zdrowia, cmentarze, pomniki pamięci narodowej, usług administracji terenowej i łączności, tereny wpisane do rejestru zabytków, tereny dróg oraz infrastruktura techniczna.

Ponadlokalnymi inwestycjami celu publicznego są drogi powiatowe, krajowe, kolej oraz infrastruktura techniczna: przesyłowe linie energetyczne, gazociągi, ujęcia wód oraz oczyszczalnie ścieków.

Obszarami przestrzeni publicznej są wymienione tereny. Miejscowość Ulan Majorat w swoim rozwoju przestrzennym została zlokalizowana wzdłuż dróg i nie posiada wykształconego ośrodka, który integrowałby lokalną społeczność. W tym celu proponuje się wyznaczenie obszaru przestrzeni publicznej, a w nim należy wyznaczyć obiekty usługowe, mieszkalne wraz z zielenią parkową na bazie istniejących usług tj. urzędu gminy, szkoły i banku.

23.5 TERENY WYZNACZONE DO OBJĘCIA OPRACOWANIEM MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W gminie Ulan Majorat zaleca się opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zurbanizowanych oraz przemysłowych.

23.6 INNE USTALENIA

- W gminie nie stwierdza się występowania obszarów zagrożenia ludności i mienia oraz zagrożeń geologicznych ani obszarów osuwających się mas ziemnych.
- W gminie nie stwierdzono materialnych wartości dóbr kultury współczesnej.
- Określono występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
- Nowe tereny wyznaczone pod zabudowę jednorodzinną i zagrodową wymagają scaleń i podziału nieruchomości.

24 KIERUNKI DZIAŁAŃ I ZADANIA WŁADZ SAMORZĄDOWYCH W CELU REALIZACJI POLITYKI

Rozwój lokalny powinien być rozumiany jako kompleks pozytywnych przeobrażeń jakościowych dotyczących obszaru gminy w zakresie ludności zamieszkałej.

Szeroko pojęty rozwój gminy jest procesem złożonym, ukierunkowanym na wykorzystanie zasobów ludzkich, potencjału produkcyjnego i usługowego oraz struktur instytucjonalnych.

W celu realizacji założonej polityki przestrzennej gminy władze samorządowe powinny:

- a) być rzeczywistym gospodarzem obszaru gminy i zajmować się wszystkimi jej składnikami, niezależnie od charakteru własności i rozwiązań instytucjonalnych,
- b) odpowiadać za rozwój gminy, nie ograniczając się jedynie do działań doraźnych, lecz zajmować się również tworzeniem i realizacją strategii rozwoju,
- c) realizować zadania, do których jest powołana (zaspokojenie potrzeb wspólnoty gminnej) nie tylko swoimi bezpośrednimi przedsięwzięciami, lecz także za pośrednictwem działań podmiotów innych, a więc ogółu podmiotów gospodarujących na terenie gminy. Władza gminna ma za zadanie kształtować zachowania podmiotów gospodarczych pod kątem osiągania założonych celów strategii rozwoju gminy.

Zadaniem gminy służącym osiągnięciu celu jest przede wszystkim ożywienie (poprawa) gospodarki i tworzenie klimatu do lokalizacji i dobrego funkcjonowania podmiotów gospodarczych w gminie.

Realizacja zadań władz lokalnych może odbywać się poprzez:

- działania własne zmierzające do lokalizacji przedsięwzięć inwestycyjnych kapitału zewnętrznego na terenie gminy (w tych działaniach niezbędny jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, by móc oferować tereny lub obiekty pod zainwestowanie),
- stwarzanie ułatwień dla istniejących i nowo powstających firm – zwłaszcza w początkowym okresie działania podmiotów gospodarczych.

Narzędziami w realizacji polityki przestrzennej gminy są:

- polityka finansowa realizowana w budżecie miasta (świadome stwarzanie ulg w podatkach, różnicowanie opłaty za korzystanie ze środowiska),
- współpraca z władzami regionalnymi,
- skuteczne funkcjonowanie instytucji wspierających biznes,
- programy rozwoju, w tym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- kontrakt zawarty między gminą a organami Państwa (może być zawarta umowa między gminą a Wojewodą z udziałem podmiotów gospodarczych w sprawie pomocy gminie w rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw, budowie urządzeń kulturalnych, budowie sieci transportowych itp.).

24a. KIERUNKI W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ULAN-MAJORAT (przyjętą uchwałą Nr Rady Gminy Ulan-Majorat z dnia r.)

Na obszarach objętych zmianą Studium wskazano następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- tereny zabudowy mieszkaniowej (1.M*, 2.M*, 3.M*, 4.M*, 5.M*, 6.M*, 7.M*, 8.M*, 9.M*, 10.M*, 11.M*, 12.M*, 13.M*, 14.M*, 15.M*, 16.M*, 17.M*, 18.M*, 19.M*, 20.M*, 21.M*, 22.M*, 23.M*, 24.M*, 25.M*, 26.M*, 27.M*, 28.M*, 29.M*, 30.M*, 31.M*, 32.M*, 33.M*, 34.M*, 35.M*, 36.M*, 37.M*, 38.M*);
- tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej (1.M,U*, 2.M,U*, 3.M,U*, 4.M,U*, 5.M,U*, 6.M,U*, 7.M,U*, 8.M,U*, 9.M,U*, 10.M,U*, 11.M,U*, 12.M,U*, 13.M,U*, 14.M,U*, 15.M,U*, 16.M,U*, 17.M,U*, 18.M,U*, 19.M,U*, 20.M,U*, 21.M,U*, 22.M,U*, 23.M,U*, 24.M,U*, 25.M,U*, 26.M,U*, 27.M,U*, 28.M,U*, 29.M,U*, 30.M,U*, 31.M,U*, 32.M,U*, 33.M,U*, 34.M,U*);
- tereny zabudowy zagrodowej (1.RM*, 2.RM*, 3.RM*, 4.RM*, 5.RM*, 6.RM*, 7.RM*, 8.RM*, 9.RM*, 10.RM*, 11.RM*, 12.RM*, 13.RM*, 14.RM*, 15.RM*, 16.RM*, 17.RM*, 18.RM*, 19.RM*, 20.RM*, 21.RM*, 22.RM*, 23.RM*, 24.RM*, 25.RM*);
- tereny zabudowy usługowej (1.U*, 2.U*, 3.U*, 4.U*, 5.U*, 6.U*, 7.U*);

- tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej (1.U/P*, 2.U/P*, 3.U/P*);
- tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej oraz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną (1.U/P/PFW*, 2.U/P/PFW*);
- teren ujęć i uzdatniania wody podziemnej (1.W*);
- teren infrastruktury technicznej (1.IT*).

Dla istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenia terenu, wskaźników i architektury budynków według stanu istniejącego lub wynikających z obowiązujących planów miejscowych.

Na rysunku Studium granice poszczególnych terenów zostały wyznaczone w zakresie przybliżonym. Ich ostateczny zasięg podlega uszczegółowieniu, w zależności od warunków lokalnych, podziałów geodezyjnych oraz sposobu zagospodarowania i użytkowania, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie objętym przedmiotową zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wyłączonych spod zabudowy. Ograniczenia w realizacji zabudowy obowiązują natomiast dla terenów położonych w zasięgu:

- strefy bezpieczeństwa (pasów technologicznych) napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (istniejących i projektowanych) - po 7,5 m od osi linii w obie strony,
- strefy bezpieczeństwa (pasów technologicznych) napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV - po 20 m od osi linii w obie strony,
- stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują zasady zagospodarowania opisane w rozdziale 12.5 Strefa ochrony stanowisk archeologicznych,
- strefy obserwacji archeologicznej, dla której obowiązują zasady zagospodarowania opisane w rozdziale 12.6 Strefa obserwacji archeologicznej,
- strefy ekspozycji i ochrony widoku zespołu zabytkowego, dla której obowiązują zasady zagospodarowania opisane w rozdziale 11.3.3 Strefa ochrony widokowej.

Wyżej wymienione strefy bezpieczeństwa i strefy kontrolowane przestają obowiązywać w przypadku likwidacji lub zmiany przebiegu sieci. W przypadku likwidacji obiektów, dla których strefy ochronne zostały ustanowione, lub likwidacji stref ochronnych, zakazy w nich obowiązujące przestają być obligatoryjne. W przypadku zmiany granic wszelkich stref, obiektów lub terenów, dla których ustanowione są ograniczenia w użytkowaniu, lub w sytuacji ustanowienia nowych stref ograniczonego użytkowania, stref ochronnych i sanitarnych, stref powodziowych, obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, obszarów i obiektów chronionych, ograniczenia w nich obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych należy stosować odpowiednio w planach miejscowych. Dopuszcza się odstępstwa od zapisów dotyczących strefy ekspozycji i ochrony widoku zespołu zabytkowego na etapie sporządzania planu miejscowego.

Na obszarach sąsiadujących z terenami leśnymi obowiązują ograniczenia w realizacji zabudowy wynikające z przepisów odrębnych (m.in. w zakresie sytuowania linii zabudowy).

Na terenach objętych przedmiotową zmianą Studium zakazuje się realizacji wszelkich zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

W zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego na obszarach objętych zmianą Studium zakłada się przystosowanie sieci wodociągowej do pełnienia warunków przeciwpożarowych, zapewnienie odpowiedniego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz zapewnienie dróg pożarowych dla nowo projektowanych obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg pożarowych i przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

Na terenach objętych zmianą Studium dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, służącej bezpieczeństwu publicznemu i bezpieczeństwu państwa na wszystkich terenach, w zależności od potrzeb i w sposób minimalnie kolidujący z istniejącymi uwarunkowaniami i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej** (1.M*, 2.M*, 3.M*, 4.M*, 5.M*, 6.M*, 7.M*, 8.M*, 9.M*, 10.M*, 11.M*, 12.M*, 13.M*, 14.M*, 15.M*, 16.M*, 17.M*, 18.M*, 19.M*, 20.M*, 21.M*, 22.M*, 23.M*, 24.M*, 25.M*, 26.M*, 27.M*, 28.M*, 29.M*, 30.M*, 31.M*, 32.M*, 33.M*, 34.M*, 35.M*, 36.M*, 37.M*, 38.M*) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę usługową,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w dowolnych proporcjach bądź samodzielnie i niezależnie od siebie,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleni urządzoną i naturalną, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy.

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej** (1.M,U*, 2.M,U*, 3.M,U*, 4.M,U*, 5.M,U*, 6.M,U*, 7.M,U*, 8.M,U*, 9.M,U*, 10.M,U*, 11.M,U*, 12.M,U*, 13.M,U*, 14.M,U*, 15.M,U*, 16.M,U*, 17.M,U*, 18.M,U*, 19.M,U*, 20.M,U*, 21.M,U*, 22.M,U*, 23.M,U*, 24.M,U*, 25.M,U*, 26.M,U*, 27.M,U*, 28.M,U*, 29.M,U*, 30.M,U*, 31.M,U*, 32.M,U*, 33.M,U*, 34.M,U*) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna , zabudowa usługowa,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w dowolnych proporcjach bądź samodzielnie i niezależnie od siebie,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleni urządzoną i naturalną, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,

- dla części terenów oznaczonych symbolami: 21.M,U*, 22.M,U* oraz 25.M,U* zlokalizowanych w granicach strefy ekspozycji i ochrony widoku zespołu zabytkowego wyznaczonej przy kościele w Ulanie ustala się ograniczenie wysokości zabudowy oraz masztów, wież i kominów do 8m.

Dla **terenów zabudowy zagrodowej** (1.RM*, 2.RM*, 3.RM*, 4.RM*, 5.RM*, 6.RM*, 7.RM*, 8.RM*, 9.RM*, 10.RM*, 11.RM*, 12.RM*, 13.RM*, 14.RM*, 15.RM*, 16.RM*, 17.RM*, 18.RM*, 19.RM*, 20.RM*, 21.RM*, 22.RM*, 23.RM*, 24.RM*, 25.RM*) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: zabudowa zagrodowa w tym: produkcja rolnicza i przetwórstwo rolno-spożywcze, turystyka wiejska i agroturystyka,
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę usługową,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w dowolnych proporcjach bądź samodzielnie i niezależnie od siebie,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzoną i naturalną, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- dla części terenu oznaczonego symbolem 13.RM*, ze względu na lokalizację w granicach strefy bezpieczeństwa (pasów technologicznych) od linii 110 kV, zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz w normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych.

Dla **terenów zabudowy usługowej** (1.U*, 2.U*, 3.U*, 4.U*, 5.U*, 6.U*, 7.U*) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: zabudowa usługowa,
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę mieszkaniową związaną z obsługą obiektów usługowych,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w dowolnych proporcjach bądź samodzielnie i niezależnie od siebie,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzoną i naturalną, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy.

Dla **terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej** (1.U/P*, 2.U/P*, 3.U/P*) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: zabudowa usługowa, produkcyjna, składowa i magazynowa, hurtownie oraz różnego rodzaju bazy i zaplecza techniczne,

- zakazuje się realizacji wszelkich zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w dowolnych proporcjach bądź samodzielnie i niezależnie od siebie,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzoną i naturalną, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- wskazuje się obowiązek stosowania zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 1,0 m w postaci nasadzeń pojedynczych, kępowych lub szpalerowych z zastosowaniem krzewów i niskich drzew, na styku terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej z zabudową mieszkaniową.

Dla terenów zabudowy usługowej, produkcyjnej oraz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną (1.U/P/PFW*, 2.U/P/PFW*) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: zabudowa usługowa, produkcyjna, składowa i magazynowa, hurtownie oraz różnego rodzaju bazy i zaplecza techniczne,
- dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 500kW,
- zakazuje się realizacji wszelkich zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w dowolnych proporcjach bądź samodzielnie i niezależnie od siebie,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzoną i naturalną, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy.

Dla terenu ujęć i uzdatniania wody podziemnej (1.W*) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: stacje uzdatniania wody, pompownie i ujęcia wody,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, zieleń naturalną i urządzoną oraz obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy, jeśli nie kolidują z podstawową funkcją terenu,
- maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 5%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 60% powierzchni działki.

Dla **terenu infrastruktury technicznej** (1.IT*) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: infrastruktura techniczna z zakresu sieci telekomunikacyjnych, stacja bazowa telefonii komórkowej,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, zieleń naturalną i urządzoną oraz obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy, jeśli nie kolidują z podstawową funkcją terenu,
- maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, masztów, wież, kominów, infrastruktury technicznej i innych budowli – 50 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 5%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 60% powierzchni działki.

Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu dla:

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 30%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – dla zabudowy mieszkaniowej: wolnostojącej - 900 m², bliźniaczej - 450 m², szeregowej - 350 m²,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 40% powierzchni działki.

zabudowy zagrodowej:

- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 25%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni działki.

zabudowy usługowej:

- maksymalna wysokość zabudowy – 15 m (nie dotyczy masztów, wież, kominów, infrastruktury technicznej i innych budowli),
- dopuszcza się odstępstwo od ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy w przypadku obiektów, których forma i wysokość wynika z wymogów technologicznych, przy czym ich wysokość nie może przekraczać 20 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 10% (dla zabudowy usług publicznych - 25%),
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 70% powierzchni działki.

zabudowy produkcyjnej:

- maksymalna wysokość zabudowy – 15 m (nie dotyczy masztów, wież, kominów, infrastruktury technicznej i innych budowli),

- dopuszcza się odstępstwo od ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy w przypadku obiektów, których forma i wysokość wynika z wymogów technologicznych, przy czym ich wysokość nie może przekraczać 20 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 10%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 70% powierzchni działki,

Z uwagi na charakter wiejski gminy na terenach, dla których określono możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, i usługowej, dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, w szczególności w przypadku niewyrażenia zgody przez ministra właściwego do spraw dotyczących ochrony gruntów rolnych.

Usługi publiczne można lokalizować na terenach zabudowy usługowej i na terenach, na których została dopuszczona zabudowa usługowa.

W odniesieniu do terenów dróg publicznych:

Cześć obszarów objętych zmianą Studium przylega do drogi krajowej nr 63, zaliczonej do klasy GP (główna ruchu przyspieszonego), w odniesieniu do której:

- obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale: „14. Kierunki i zadania rozwoju komunikacji – wytyczne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”,
- zakłada się przyjmowanie parametrów technicznych właściwych dla dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- wszelkie zmiany zagospodarowania terenów przylegających do pasa drogowego drogi krajowej muszą być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz prawa budowlanego,
- obsługę komunikacyjną terenów położonych przy drodze krajowej należy przewidzieć poprzez układ dróg lokalnych i zbiorczych z włączeniem do drogi krajowej na istniejących skrzyżowaniach, przy zachowaniu odpowiednich odległości pomiędzy nimi,
- dla terenów istniejącej zabudowy dopuszczalne jest zachowanie istniejących zjazdów z drogi krajowej,
- prowadzenie infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi krajowej należy przewidzieć poza pasem drogowym drogi krajowej. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację w pasie drogowym za zgodą i na warunkach podanych przez Zarządcę drogi,
- obiekty budowlane na terenach przylegających do drogi krajowej nr 63 należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości tej drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

W odniesieniu do terenów dróg powiatowych i gminnych obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale: „14. Kierunki i zadania rozwoju komunikacji – wytyczne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

Obszary zdegradowane

Zgodnie z Lokalnym Programem Rewitalizacji Gminy Ulan-Majorat na lata 2017 - 2023 wszystkie tereny objęte zmianą Studium zlokalizowane w obrębach ewidencyjnych Stoki i Ulan-Majorat znajduje się w zasięgu obszaru zdegradowanego.

Jako obszar zdegradowany w ww. dokumencie wskazane zostały tereny, na których stwierdzono kumulację negatywnych zjawisk. W ich granicach wyznaczono obszar rewitalizacji, który obejmuje tereny objęte zmianą Studium zlokalizowane w obrębie Stoki.

Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na terenach objętych zmianą Studium obszarami, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym będą wydzielane w ramach poszczególnych terenów funkcjonalnych drogi publiczne lokalne i dojazdowe, tereny usług publicznych, place publiczne, publiczne tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej - zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych terenów.

Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Na terenie objętym zmianą Studium nie są planowane do realizacji żadne inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej

Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

W zmianie Studium nie określa się granic obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Granice te będą określane w stosownych uchwałach Rady Gminy Ulan-Majorat w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego. Obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale: „23.5. Tereny wyznaczone do objęcia opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

W myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządza się dla całych terenów wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz leśnych na cele nieleśne.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, jak również obszary osuwania się mas ziemnych.

Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się eksploatacji kopalin w sposób wymagający wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego dla jakichkolwiek obiektów lub obszarów.

Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się terenów wymagających rekultywacji oraz remediacji. Do rehabilitacji wskazuje się obszar zdegradowany, położony w zasięgu terenów objętych zmianą Studium zlokalizowanych w obrębach ewidencyjnych Stoki i Ulan-Majorat.

Do przekształceń wskazuje się tereny rolne, które w zmianie Studium zostały włączone do terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszczono lokalizację ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW na terenach oznaczonych symbolami: 1.U/P/PFW*, 2.U/P/PFW*. Granica strefy ochronnej dla farm fotowoltaicznych pokrywa się z granicą obszaru wskazanego do ich lokalizacji.

Dla obsługi farm fotowoltaicznych dopuszcza się rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci elektroenergetycznych oraz budowę nowych stacji transformatorowych, w tym również Głównego Punktu Zasilania.

25 PODSUMOWANIE

Analiza SWOT gminy Ulan Majorat pozwoliła opracować ustalenia studium na niniejszych przesłankach:

- gmina Ulan Majorat posiada dodatni przyrost naturalny i bilans demograficzny,
- 80% ludności gminy zajmuje się produkcją rolną,
- gleby gminy zaliczane są do dobrych – prawie 70% to gleby od II do IV klasy bonitacyjnej,
- gmina posiada znaczne zasoby przyrodnicze i kulturowe,
- niedostateczny rozwój infrastruktury technicznej, zwłaszcza kanalizacji.

Przesłanki te pozwoliły na konstrukcję pozytywnego obrazu rozwoju gminy przy głównym założeniu dodatniego bilansu demograficznego. W celu rozwoju gminy założono bezwzględną ochronę terenów leśnych z możliwością ich powiększenia o dolesienia, a całość ujęto w zapisach wyznaczonego Gminnego Systemu Przyrodniczego w celu szczególnej ochrony.

Gmina Ulan Majorat jest gminą typowo rolniczą dlatego też w dużej ilości wyznaczono tereny zabudowy zagrodowej z usługami (RM/U), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz tereny zabudowy letniskowej (RM/RL). Na bazie istniejącej zabudowy zagrodowej proponuje się rozwój usług podstawowych. Intensyfikacja produkcji rolnej pozwoli na energiczne finansowanie realizacji założeń gospodarczych tak poszczególnych gospodarstw domowych jak i całej gminy.

Studium zakłada dalszy rozwój stolicy gminy – miejscowości Ulan Majorat, gdzie wyznaczono tereny budownictwa zagrodowego (RM/U) oraz jednorodzinne (MN) wraz z usługami.

W zakresie komunikacji „Studium...” adaptuje istniejące sieci dróg krajowych, powiatowych i gminnych zakładając ich budowę o normatywnych parametrach. ~~W celu poprawy komunikacji oraz jakości życia mieszkańców istotnym zadaniem jest budowa obwodnicy miejscowości Ulan Majorat, o przebiegu wskazanym w części graficznej studium.~~

Na bazie aktualnej Gminnej Ewidencji Zabytków wskazano kierunki rozwoju ochrony wartości kulturowych.

We wszystkich działaniach założono racjonalny i zrównoważony rozwój gminy biorąc pod uwagę :

- nadrzędne wartości przyrodnicze i poszanowanie środowiska naturalnego,
- możliwość adaptacji społeczeństwa w sytuacji społeczno - gospodarczej przez tworzenie nowych form działalności gospodarczej,
- wykorzystanie aktualnej możliwości edukacji społeczeństwa (Internet),
- wykorzystanie nowoczesnych form organizacji biznesu,
- współdziałanie z organizacjami i instytucjami w zakresie pozyskiwania funduszy na inwestycje.

Realizacja przyjętych rozwiązań przestrzennych „Studium...” w świetle opracowanych prognoz zapewni postępujący rozwój gospodarczy i społeczny gminy Ulan Majorat.

25.1 POLITYKA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA

Sporządzenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest niezbędnym ogniwnem procesu planowania przestrzennego, który ustawowo jest procesem ciągłym. Studium, jako etap poprzedzający plany miejscowe, wskazuje pełen zakres możliwości realizacji przedsięwzięć planistycznych, idei i zamierzeń rozwoju oraz ograniczeń czy ochrony, w bliższej i dalszej perspektywie czasowej. W trakcie opracowywania przedmiotowego dokumentu kierowano się zasadami zrównoważonego rozwoju. Niniejszy dokument spełnia jego podstawowe kryteria:

- cele społeczne realizowane przez takie kształtowanie struktur przestrzennych, aby umożliwić społeczeństwu stopniowe osiąganie poprawy jakości życia, poprzez proporcjonalne rozmieszczenie ludności w stosunku do miejsc pracy i układów osadniczych, zachowanie prawidłowych relacji funkcjonalno-przestrzennych między ośrodkami zamieszkania, pracy, odpoczynku, usług i administracji, wskazanie korzystnego techniczno - przestrzennego standardu środowiska człowieka,

kształtowanie środowiska przestrzennego kreującego nowe jakościowo potrzeby i wartości społeczne,

- cele kulturowe osiągnięte przez takie kształtowanie struktur przestrzennych, które chronią istniejące dziedzictwo kulturowe przed zniszczeniem lub dewastacją, poprzez powiązanie obiektów historycznych z krajobrazem naturalnym i wkomponowanie ich we współczesne struktury funkcjonalno – przestrzenne oraz poprzez tworzenie nowych istotnych wartości kulturowych,
- cele ekologiczne osiągnięte przez kształtowanie struktur przestrzennych oddziałujących hamująco na dewastację środowiska i tworzących warunki umożliwiające jego aktywną ochronę poprzez zgodność charakteru i struktury zagospodarowania przestrzennego z cechami i walorami środowiska przyrodniczego, zgodność intensywności zagospodarowania z naturalną chłonnością środowiska oraz jego odpornością na zniszczenia, eksponowanie wartości krajobrazowych i ich harmonijne łączenie z zagospodarowaniem, tworzenie warunków zapewniających ochronę unikatowych wartości środowiska oraz umożliwiających odzyskanie utraconej równowagi ekologicznej,
- cele ekonomiczne osiągnięte przez kształtowanie struktur przestrzennych tworzących warunki wzrostu efektywności gospodarowania poprzez racjonalne wykorzystanie zasobów przyrodniczych i istniejącego majątku, kształtowanie elastycznych struktur przestrzennych podatnych na dalszy rozwój, kształtowanie warunków przestrzennych tworzących korzystne procesy, kształtowanie układów przestrzennych, których struktura zwiększa sprawność i niezawodność funkcjonowania.

W wyniku przeprowadzonych analiz i studiów dokonano waloryzacji obszaru gminy i określono politykę funkcjonalno – przestrzenną, która jest w pełni czytelna po zapoznaniu się z załącznikiem graficznym do studium (kierunki), gdzie przedstawiono lokalizację poszczególnych obszarów. Dokładne przypisanie i określenie funkcji danego obszaru nastąpi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z wymaganą w tych opracowaniach precyzją i stopniem uszczegółowienia. Wszelkie działania przestrzenne na obszarach nie objętych tzw. obowiązkiem sporządzenia planu, wymagają również wyprzedzających działań planistycznych obejmujących obowiązkowo obszar docelowy wraz ze strefą kontekstu przestrzennego.

25.2 OBJAŚNIENIA ZMIAN W NOWYM OPRACOWANIU W STOSUNKU DO POPRZEDNIEJ EDYCJI STUDIUM

Różnice pomiędzy opracowanym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ulan Majorat, a poprzednią edycją „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ulan Majorat” z 2004r. wynikają przede wszystkim z konieczności uaktualnienia zawartych danych oraz zakresu problematyki jaka powinna zostać uwzględniona w w/w opracowaniu zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późn. zm.). Niniejsze „Studium...” adaptuje wprowadzone do poprzedniej edycji tego dokumentu zmiany.

Do najważniejszych zmian należy zaliczyć:

- aktualizację danych statystycznych, demograficznych i przestrzennych w obrębie całej gminy,
- aktualizację danych dotyczących uwarunkowań środowiskowych (Przyrodniczy System Gminy, obszary chronione), kulturowych (aktualizacja wartości kulturowych i stanowisk ar-

cheologicznych na terenie całej gminy) oraz infrastrukturalnych (oczyszczalnia ścieków, linia energetyczna wysokiego napięcia),

- wyznaczenie nowych oraz weryfikacja istniejących terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową, usługową, przemysłową.

W oparciu o uwarunkowania obejmujące zakres przestrzenno - historyczny, z uwzględnieniem cech: szczególnych miejsca i jego tożsamości, przyrodniczo-ekologicznych, komunikacyjnych (układ lokalny i sieć powiązań zewnętrznych), infrastruktury technicznej, infrastruktury społeczno-gospodarczej, a także według zamierzeń organów nadrzędnych oraz wskazań władz samorządu lokalnego zaproponowano koncepcję rozwoju gminy. Określa ona cele społeczne, kulturowe, ekologiczne i ekonomiczne, wskazuje kierunki rozwoju gminy na czas najbliższy i dla dalszej perspektywy czasowej. Za zasadę przyjmuje się ochronę i rozwój oraz przekształcenia i intensyfikację istniejących walorów i zjawisk. Jako wartości rozwojowe wprowadza się: stopniowe przekształcanie rozproszonej zabudowy, różne formy aktywności gospodarczej wspomagające rozwój społeczno-gospodarczy oraz uaktywnienie gospodarcze wyznaczonych terenów usługowych i przemysłowych. Realizacja zadań powinna obejmować różne perspektywy czasowe, niejednokrotnie determinowane czynnikami będącymi poza władzą samorządu gminy. Koncepcja zawarta w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ulan Majorat” wskazuje na wzrost aktywności gospodarczej, dostosowanej do zmiennych uwarunkowań i potrzeb, a jednocześnie chroni i rozwija istniejące walory przyrodniczo - kulturowe i wskazuje możliwość polepszenia warunków życia jej mieszkańców oraz podnoszenia rangi gminy w strukturze województwa.

25.3 INTERPRETACJA ZAPISÓW I USTALEŃ STUDIUM

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późn. zm.) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, lecz jedynie dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. Jednocześnie ustalenia zawarte w studium są wiążące dla organów gminy sporządzających plany miejscowe. Ustalenia zawarte w tekście i załącznikach graficznych studium wyrażają jedynie kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru, nie są zaś ścisłym przesądzeniem o formie i granicach zainwestowania i użytkowania terenów.

Określenia dotyczące formy użytkowania terenów dotyczą podstawowych i uzupełniających lub towarzyszących rodzajów zabudowy. Na terenach tych mogą być realizowane także inne formy zabudowy, pod warunkiem nie pozostawiania w sprzeczności z formami określonymi w studium. Przy opracowywaniu planów miejscowych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę należy przewidzieć zielen publiczną, stwarzającą warunki do wypoczynku i rekreacji a jednocześnie stanowiącą o estetyce danego terenu. Poza drogami wskazanymi na załączniku graficznym studium, w zależności od potrzeb społeczności lokalnej, możliwa jest realizacja nowych dróg gminnych, których przebieg zostanie ustalony w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Nowe obiekty winny spełniać wskaźniki i kierunki określone w niniejszym opracowaniu.

25.4 UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy to opracowanie strategiczne dla rozwoju przestrzennego gminy Ulan Majorat. Mimo, że nie ma ono rangi prawa miejscowego, to jednak stanowi oś systemu planowania przestrzennego na poziomie gminy.

W opracowanym dokumencie znalazły się informacje wynikające z:

- rozpoznania aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem,
- sformułowania kierunków rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy, a także podstawowych zasad polityki przestrzennej i zasad ochrony interesu publicznego,
- stworzenia podstaw do koordynacji sporządzania planów miejscowych, integrowanie polityki przestrzennej państwa z interesami gminy, a także wpływanie na formułowanie zadań rządowych, wojewódzkich i powiatowych, związanych z priorytetami rozwoju gminy,
- zbiorów informacji stwarzających warunki dla promocji przestrzennych walorów gminy w celu lokowania działalności związanej z preferowanymi formami aktywności gospodarczej i społecznej,
- promocji walorów i możliwości inwestycyjnych gminy.

Podczas kolejnych etapów realizowania opracowania analizie poddane zostały istniejące opracowania planistyczne i branżowe oraz wnioski złożone przez zainteresowanych. W ten sposób określone zostały potrzeby i aspiracje społeczeństwa, władz i przedsiębiorców, a także zjawiska wpływające na samą przestrzeń gminy. Ustalono zostały:

- stan środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- stan i faktyczne wyposażenie w infrastrukturę techniczną, transportową i społeczną,
- potencjał demograficzny,
- potencjał ekonomiczny i gospodarczy gminy,
- sytuacja na rynku pracy oraz problemy związane z bezrobociem.

Zebrane informacje posłużyły do przeanalizowania ich pod kątem możliwości przestrzennego kształtowania gminy. Wyniki przeprowadzonych badań stanowią bazę do określenia kierunków rozwoju gminy oraz rozpoznania jej predyspozycji i możliwości z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Wyznaczone tereny inwestycyjne w pełni wystarczają na zabezpieczenie potrzeb gminy w zakresie terenów budownictwa mieszkaniowego, działalności usługowej i gospodarczej na najbliższy okres, przy jednoczesnym zachowaniu w stanie nienaruszonym walorów środowiska. W obecnej edycji studium znalazły się także wytyczne dotyczące zagospodarowania terenów rolnych i leśnych w taki sposób, aby nie uległy one nadmiernej degradacji.

Realizacja ustaleń studium, wynikająca z przeprowadzonych analiz opiera się przede wszystkim na:

- stymulowaniu rozwoju gminy,
- inspirowaniu i realizowaniu programów zmierzających do poprawy jakości życia mieszkańców,

- tworzeniu infrastruktury dla istniejących i planowanych inwestycji,
- zapewnieniu współdziałania samorządu gminy z samorządem powiatowym i wojewódzkim odnośnie prowadzonych analiz i studiów z zakresu zagospodarowania przestrzennego powiatu, zagadnień jego rozwoju, styków pomiędzy gminą a gminami sąsiednimi,
- analizie i kontrolowaniu stopnia wykorzystania gruntów.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że dotychczasowe kierunki rozwoju i istniejące funkcje gminy mogą być kontynuowane, pod warunkiem zwrócenia większej uwagi na zrównoważony rozwój wszystkich z nich oraz na aktywizację mniej znaczących dotychczas funkcji, do takiego stopnia aby stały się czynnikami napędzającymi rozwój gminy Ulan Majorat.

25.5 UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM PRZYJĘTĄ UCHWAŁĄ NR RADY GMINY ULAN-MAJORAT Z DNIA R.

Projekt zmiany Studium sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XIV/67/19 Rady Gminy Ulan-Majorat z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ulan-Majorat oraz uchwały Nr XLVIII/228/22 Rady Gminy Ulan-Majorat z dnia 10 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ulan-Majorat.

Przedmiotowa zmiana Studium dotyczy wybranych obszarów w obrębach ewidencyjnych: Kłębów, Stok, Ulan-Majorat, Ulan oraz Wierzchowiny.

Przedmiotem zmiany studium jest określenie nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego pod:

- tereny zabudowy mieszkaniowej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- tereny zabudowy zagrodowej,
- tereny zabudowy usługowej,
- tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej,
- tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej oraz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną,
- teren ujęć i uzdatniania wody podziemnej,
- teren infrastruktury technicznej.

Przedmiotowa zmiana Studium stanowi niewielką korektę polityki przestrzennej gminy ustalonej w dotychczas obowiązującym Studium w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. Tereny inwestycyjne wyznaczono w obszarach zurbanizowanych, przy drogach publicznych, nie wymagających nowych inwestycji infrastrukturalnych. Formułując ustalenia przedmiotowej zmiany Studium wzięto pod uwagę przeprowadzoną ocenę stanu istniejącego zagospodarowania, rozpoznane uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego oraz wnioski do zmiany Studium.

Wszelkie ustalenia zmiany Studium stanowią podstawę do sporządzania i uszczegółowienia zamierzeń planistycznych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dokument Studium pozwoli władzom gminy na wyznaczenie strategicznych celów rozwojowych, jak również uregulowanie i możliwość prowadzenia odpowiedniej do potrzeb gminy gospodarki przestrzennej.

Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko równoległe z opracowaniem przedmiotowej zmiany Studium przeprowadzana jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, w ramach której sporządzona jest prognoza oddziaływania na środowisko.

Projekt zmiany studium został opracowany zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 503 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2021 poz. 2405).

BIBLIOGRAFIA

1. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 r., Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa 2011;
2. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011, Warszawa 2012;
3. Powszechny Spis Rolny 2010, Warszawa 2011;
4. Powszechny Spis Rolny, Warszawa 2003;
5. Ekologiczne uwarunkowania rozwoju i zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, Biuro Planowania Przestrzennego, Lublin 2000;
6. Plan gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego 2017, Lublin 2012;
7. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, Lublin 2002;
8. Program ochrony środowiska województwa lubelskiego na lata 2012 – 2015 z perspektywą do roku 2019 – Lublin 2012;
9. Program zrównoważonego rozwoju rolnictwa i obszarów wiejskich województwa lubelskiego, Lublin 2004;
10. Projekt zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, Lublin 2012;
11. Raport o stanie środowiska województwa lubelskiego w 2011 r., Inspekcja Ochrony Środowiska, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Lublinie, Lublin 2012;
12. Rocznik statystyczny Województwa Lubelskiego, Podregiony, powiaty, gminy, Lublin 2011;
13. Zaktualizowana „Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2006 – 2020”, Zarząd Województwa Lubelskiego, Lublin 2005 – 2009;
14. Zmiany strukturalne grup podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze region w województwie lubelskim w 2011 roku, Lublin 2012.
15. Strategia przewidywania i zarządzania zmianą gospodarczą w aspekcie rozwoju potencjału odnawialnych źródeł energii na lata 2012 – 2019, Lublin 2012;
16. Planowanie przestrzenne w gminach, Ministerstwo Transportu i Gospodarki Morskiej, Warszawa 2011;
17. Program ochrony środowiska dla gminy Ulan Majorat na lata 2011 – 2014 z perspektywą do roku 2016 (aktualizacja), Ulan Majorat 2011;
18. Strategia Rozwoju Lokalnego 2008 – 2015 Gmina Ulan Majorat, Ulan Majorat 2008;