

UCHWAŁA NR/...../.....
RADY GMINY ULAN-MAJORAT

z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ulan-Majorat

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą nr LXII/297/23 Rady Gminy Ulan-Majorat z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ulan-Majorat, **Rada Gminy Ulan-Majorat uchwala, co następuje:**

§ 1.

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ulan-Majorat nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ulan-Majorat” przyjętego uchwałą Nr XXII/136/17 Rady Gminy Ulan-Majorat z dnia 25 stycznia 2017 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ulan-Majorat.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ulan-Majorat w granicach zgodnych z rysunkami planu (załączniki nr 1.1 i 1.2) - zwany dalej planem.

§ 2.

1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załączniki nr 1.1 i 1.2 – rysunki planu w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
 - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne planu.

§ 3.

1. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie:
 - 1) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
 - 2) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym;
 - 3) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które przypisane zostało danemu terenowi jako dominujące;
 - 4) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 5) **infrastruktura techniczna** – to sieci przesyłowe (podziemne, nadziemne lub naziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
 - 6) **linia rozgraniczająca** – linia ciągła wyznaczająca na rysunku planu granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy;
 - 8) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 ust. 2 niniejszej uchwały.
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

§ 4.

1. Na rysunkach planu oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem cyfrowo-literowym teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, gdzie:
 - 1) **1, ...** – oznacza numer terenu;
 - 2) **G, KDD** – oznacza przeznaczenie podstawowe terenu.
2. Ustaleniami obowiązującymi planu są następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) symbol cyfrowo-literowy terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
3. Pozostałe umieszczone na rysunkach planu oznaczenia nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

§ 5.

1. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:
 - 1) w planie wydziela się i określa tereny przeznaczone pod górnictwo i wydobywanie oraz teren drogi dojazdowej oraz ustala się dla nich zasady i warunki zagospodarowania, zawarte w ustaleniach ogólnych i szczegółowych;
 - 2) zakazuje się wprowadzania przeznaczenia terenu i zagospodarowania terenu innych niż określone w niniejszym planie.
2. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu**:
 - 1) w zakresie ochrony wód, gleby i powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami, w tym w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska, wprowadza się w granicach planu zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód;
 - 2) w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami obowiązuje zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń na terenach sąsiadujących dopuszczalnych poziomów, wskazanych w przepisach odrębnych;

- 3) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) nakazuje się realizację ustaleń zawartych w obowiązujących planach gospodarki odpadami i programach ochrony środowiska;
 - 6) w granicach wyznaczonych terenów górnictwa i wydobywania obowiązuje nakaz zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych, w tym w granicach pasów ochronnych obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych;
 - 7) w granicach wyznaczonych terenów górnictwa i wydobywania ustala się konieczność zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych na użytkowanym terenie oraz kształtowania terenu i stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty sąsiednie, z dopuszczeniem przypadków wynikających z przepisów odrębnych, działalności zakładu górniczego i procesem odwadniania złoża;
 - 8) sposób zagospodarowania terenów górnictwa i wydobywania w procesie ich rekultywacji po wyeksploatowaniu złóż powinien nawiązywać do otaczającego go krajobrazu.
3. W granicach planu występują udokumentowane złoża podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) obszar udokumentowanego złoża piasków i żwirów „Kolonja Domaszewska” ID 14806 wskazany zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 2) obszar udokumentowanego złoża piasków i żwirów „Kolonja Domaszewska I” ID 8096 (pole C) wskazany zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 3) obszar udokumentowanego złoża piasków i żwirów „Kolonja Domaszewska II” ID 8086 wskazany zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 4) obszar udokumentowanego złoża piasków i żwirów „Kolonja Domaszewska IV” ID 14357 wskazany zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4. W granicach obszarów udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania:
- 1) dopuszczenie eksploatacji złóż wymienionych w ust. 3 pkt od 1 do 4 zgodnie z określonym przeznaczeniem terenu oraz po spełnieniu warunków i wymagań zawartych w przepisach odrębnych;
 - 2) lokalizację obszarów i terenów górniczych oraz wymaganych filarów ochronnych w granicach terenów przeznaczonych zgodnie z ustaleniami planu pod górnictwo i wydobywanie, przy czym na terenie, na którym nie jest prowadzona eksploatacja złoża dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu;
 - 3) zakaz zagospodarowania terenu w sposób naruszający złożę kopaliny na głębokości jej występowania, o ile nie jest to związane z eksploatacją złoża i działalnością zakładu górniczego.
5. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) występujące w granicach obszaru objętego planem stanowisko archeologiczne Kolonia Domaszewska 23 obszar AZP 65-79 obejmuje się ochroną konserwatorską, w ramach której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami (na prowadzenie prac ziemnych przekształcających teren należy uzyskać warunki wojewódzkiego konserwatora zabytków);

- 2) w przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzonych robót budowlanych lub ziemnych co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:
 - a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - b) zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków,
 - c) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to niemożliwe – Wójta Gminy Ulan-Majorat.
- 3) w granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z tym nie określa się zasad ich ochrony.
6. Na obszarze objętym planem nie występują: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary przestrzeni publicznych, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym nie ustala się sposobu ich zagospodarowania.
7. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających **przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości** zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.
8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) ustala się zgodnie z projektem zagospodarowania złoza zachowanie szczególnych warunków prowadzenia działalności eksploatacyjnej z uwagi na ochronę funkcjonowania sąsiadującej infrastruktury drogowej, w tym dróg dojazdowych oraz terenów nieprzewidzianych pod eksploatację, w tym nakazuje się konieczność uwzględnienia pasów ochronnych, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;
 - 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy nie stanowiącej obiektów tymczasowego zagospodarowania oraz nie związanych z eksploatacją złoza i działalnością zakładu górniczego;
 - 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji infrastruktury komunikacyjnej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz inwestycji dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi;
 - 4) w granicach planu zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych;
9. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - 1) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami 1G, 2G, 3G obowiązuje nakaz realizacji miejsc parkingowych w postaci urządzonych lub nieurządzonych stanowisk postojowych dla samochodów, stosownie do potrzeb, w sposób umożliwiający prawidłowe zagospodarowanie terenów;
 - 2) ustala się realizację miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, lokalizowanie niewyznaczonych na rysunkach planu urządzeń pomocniczych i sieci infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnych, niezbędnych dla obsługi terenu;
 - 4) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami dla terenów 1G, 2G, 3G.
10. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**
 - 1) ustala się utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych na obszarach objętych planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
 - 2) dopuszcza się prowadzenie nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

11. W zakresie zasad **zaopatrzenia w wodę** dopuszcza się realizację ujęć wody oraz instalacji odprowadzających wodę, związanych z funkcjonowaniem zakładu górniczego i eksploatacją złóż kopalin.

12. W zakresie zasad **odprowadzania ścieków oraz wód deszczowych**:

- 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych i wywóz ich zawartości do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem objętym planem oraz możliwość realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków na terenach o odpowiednich warunkach gruntowo-wodnych;
- 3) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych na nieutwardzoną powierzchnię działki z wykorzystaniem naturalnej retencji, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wprowadzania ścieków do środowiska, w tym z uwzględnieniem ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony gleby, powierzchni ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem;
- 5) nakazuje się konieczność zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych na użytkowanym terenie oraz kształtowanie terenu i stosowanie rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty sąsiednie, z dopuszczeniem przypadków wynikających z przepisów odrębnych, działalności zakładu górniczego i procesem odwadniania złoża;

13. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych;
- 2) dopuszcza się stosowanie alternatywnych nośników energii takich jak olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna, energia z odnawialnych źródeł energii wytwarzana w urządzeniach o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji lub inne paliwa pod warunkiem, że będą stosowane w urządzeniach zapewniających dopuszczone standardy emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. W zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych systemów gazowniczych;
- 2) dopuszcza się lokalizację rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg oraz w pasach drogowych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 3) dla sieci gazowych, przyłączy i stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. W zakresie **gospodarowania odpadami**:

- 1) postępowanie z odpadami komunalnymi (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 2) gospodarka odpadami innymi niż komunalne winna być zorganizowana w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

16. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia w formie linii kablowych oraz poprzez stacje rozdzielcze, transformatorowe oraz transformatorowo - rozdzielcze lub z alternatywnych źródeł energii;

- 2) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.

17. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- 1) dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacji;
- 2) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci telekomunikacyjnej wyłącznie jako podziemnej kablowej lub radiowej w sposób niekolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów.

§ 6.

1. Dla terenów górnictwa i wydobywania oznaczonych symbolami **1G, 2G, 3G** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren górnictwa i wydobywania.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - 1) ustala się lokalizację terenów i obszarów górniczych;
 - 2) zakaz lokalizacji budynków i innych obiektów kubaturowych, z wyjątkiem socjalnych i technicznych obiektów tymczasowego zagospodarowania związanych z działalnością zakładu górniczego;
 - 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury i instalacji zakładu górniczego, służących do powierzchniowej eksploatacji złóż kopalin;
 - 5) dopuszcza się lokalizację infrastruktury odwodnieniowej złoża, dróg wewnętrznych oraz miejsc parkingowych.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **1G** - z drogi publicznej gminnej (oznaczonej informacyjnie na rysunku planu), zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem
 - b) **2G i 3G** - z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.
 - 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 5 ust. od 8 do 17.

§ 7.

1. Dla terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej.
2. Dopuszcza się: obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zakaz realizacji budynków i innych obiektów kubaturowych;
 - 3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu oraz przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się realizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się realizację chodników.

§ 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

1. Teren, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, może być do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem użytkowany w sposób dotychczasowy.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z przeznaczeniem terenu przewidzianym w planie.

§ 9.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenów przewidzianych pod zainwestowanie w wysokości:

- 1) 30 % dla terenów górnictwa i wydobywania, oznaczonych symbolami: 1G, 2G, 3G;
- 2) 0,1% dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem: 1KDD.

§ 10.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ulan-Majorat.

§ 11.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy Ulan-Majorat.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Ulan-Majorat