

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

z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ulan-Majorat dla
miejscowości Wierzchowiny**

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 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr XLII/197/21 Rady Gminy Ulan-Majorat z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ulan-Majorat dla miejscowości Wierzchowiny, po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia 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. ze zm., **Rada Gminy Ulan-Majorat uchwala, co następuje:**

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ulan-Majorat dla miejscowości Wierzchowiny w granicach zgodnych z rysunkami planu (załączniki nr 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6) - zwany dalej planem.

§ 2.

1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załączniki nr 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 – 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. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni

biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.
2. W niniejszej uchwale nie określa się następujących elementów zagospodarowania przestrzennego: terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów przestrzeni publicznej, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ takie tereny i obszary nie występują w granicach planu

§ 4.

1. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **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;
- 2) **linia rozgraniczająca** – linia ciągła wyznaczająca na rysunku planu granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię, przed którą zakazuje się lokalizacji wszystkich obiektów budowlanych, przed tą linią mogą wystawać nie więcej niż 1 m niekubaturowe elementy budynku, takie jak schody, pochylnie dla niepełnosprawnych, zadaszenia i inne detale architektoniczne; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów liniowych i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 5) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które przypisane zostało danemu terenowi jako dominujące;
- 7) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym;

- 8) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowe, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i może stanowić nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy;
 - 9) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
 - 10) **uciążliwość** – zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie ludzi albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód przekraczające wyznaczone przepisami odrębnymi standardy jakości środowiska;
 - 11) **usługi** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

§ 5.

1. Na rysunkach planu oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem cyfrowo-literowym tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, gdzie:
 - 1) **1, ...** – oznacza numer terenu;
 - 2) **MN-U, U-P, RZM, KDD, KR** – 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;
 - 5) linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą bezpieczeństwa;
 - 6) Przyrodniczy System Gminy;
 - 7) stanowiska archeologiczne;
 - 8) strefa obserwacji archeologicznych.
3. Pozostałe umieszczone na rysunkach planu oznaczenia nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

§ 6.

Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami: **1MN-U, 2MN-U**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM**;
- 3) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem: **1U-P**;
- 4) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem: **1KDD**;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **1KR**.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu.
2. Zakazuje się wprowadzania przeznaczenia terenu i zagospodarowania terenu innych niż określone w niniejszym planie.
3. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami.
4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu.

§ 8.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

1. Na terenie objętym planem nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN-U, 2MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami: 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - 3) dla pozostałych terenów – nie ustala się.
3. Ustala się, że wszelkie uciążliwości wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu muszą zamykać się w granicach działki budowlanej, do której podmiot posiada tytuł prawny.
4. Na obszarach objętych Przyrodniczym Systemem Gminy:
 - 1) zakazuje się lokalizowania wszelkich nowych form zabudowy kubaturowej;
 - 2) zmiany ukształtowania rzeźby terenu oraz tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do osi suchej doliny.

§ 9.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Występujące w granicach obszaru objętego planem stanowiska archeologiczne Wierzchowiny 27 obszar AZP 65-81 oraz Wierzchowiny 28 obszar AZP 65-81 obejmuje się ochroną konserwatorską, w ramach której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.
2. Na rysunku planu wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej.
3. W granicach obiektów i obszarów wymienionych w ust. 1 i 2 wszelkie zamierzenia inwestycyjne, którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu należy zgłosić do wojewódzkiego konserwatora zabytków w celu uzyskania warunków konserwatorskich.
4. W przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzonych robót budowlanych lub ziemnych co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:
 - 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 - 2) zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków;

- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to niemożliwe – Wójta Gminy Ulan-Majorat.

§10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1. Nie wyznacza się terenów wymagających scaleń nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. W przypadku podjęcia procedury scalenia i podziału ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN-U, 2MN-U:
 - dla budynków w zabudowie wolnostojącej – 900 m²,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej – 450 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM – 1500 m²,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem: 1U-P:
 - dla zabudowy usługowej – 800 m²,
 - dla zabudowy produkcyjnej – 1500 m²,
 - d) dla pozostałych terenów – nie ustala się.
 - 2) ustala się minimalne szerokości frontu działek:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN-U, 2MN-U:
 - dla budynków w zabudowie wolnostojącej – 16 m,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej – 12 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM – 18 m,
 - c) dla pozostałych terenów – nie ustala się;
 - 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 30°.
3. Dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek:
 - 1) w przypadku dokonywania podziałów pod dojścia dojazdów, ciągi pieszo - jezdne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej;
 - 2) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granicy pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

§11.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, lokalizowanie niewyznaczonych na rysunkach planu urządzeń pomocniczych i sieci infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnych, niezbędnych dla obsługi terenu;
- 2) ustala się realizację miejsc parkingowych w ilości wyliczonej według następujących wskaźników:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,

- c) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług,
 - d) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych, na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 3) miejsca parkingowe należy lokalizować na własnej działce zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące i wbudowane, naziemne miejsca parkingowe;
 - 5) na terenie usług lub produkcji oraz na terenach na których ustalono, bądź dopuszczono przeznaczenie usługowe ustala się zapewnienie dodatkowo co najmniej 1 miejsca parkingowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc;
 - 6) ustala się realizację miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) podstawową obsługę komunikacyjną należy zapewnić poprzez drogi, dojścia i dojazdy znajdujące się w granicach planu;
 - 8) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez drogi, dojścia i dojazdy zlokalizowane poza granicami planu;
 - 9) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem **7RZM** z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu, poprzez teren zabudowy zagrodowej oznaczony informacyjnie na rysunku planu.

2. Ustalenia w zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie zabudowy z istniejących i nowo realizowanych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) 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;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 4) w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę, za pośrednictwem zbiorczej sieci wodociągowej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki;
- 2) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się wykorzystanie studni indywidualnych jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę dla zabudowy położonej poza zasięgiem sieci wodociągowej;
- 3) urządzenia wodociągowe powinny zapewniać możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków oraz wód deszczowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki 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) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przyzakładowej oczyszczalni ścieków, po spełnieniu warunków, o których mowa w przepisach odrębnych.
- 4) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do własnego systemu zagospodarowania wód lub powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. Ustala się następujące zasady 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 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.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych systemów gazowniczych;
- 2) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, po jej realizacji;
- 3) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych oraz ich przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację;
- 4) dla sieci gazowych, przyłączy i stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące zasady 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.

8. Ustala się następujące zasady 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;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną w instalacjach wykorzystujących odnawialne źródła energii (OZE), w tym głównie w technologii fotowoltaicznej, z dopuszczeniem budowy urządzeń przetwarzających i magazynujących energię z OZE.

9. Ustala się następujące zasady w zakresie telekomunikacji:

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

§12.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. 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.
2. 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.
3. Wyznacza się na rysunku planu strefę bezpieczeństwa dla istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości po 7,5 m w obie strony od osi linii, w obrębie której:
 - 1) zakazuje się składowania materiałów;
 - 2) zakazuje się zadrzewiania;
 - 3) wszelkie prace budowlane należy wykonywać zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.
4. Ustalenia wymienione w ust. 3 tracą ważność po likwidacji lub skablowaniu linii elektroenergetycznej.

§13.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1. Cały obszar planu znajduje się w: zasięgu zbiornika GZWP nr 215 „Subniecka warszawska”.
2. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych.

§ 14.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.
2. Przeznaczenie wykluczone: zabudowa mieszkaniowej jednorodzinna szeregowa lub grupowa, usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi kultu religijnego.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów;
 - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 30%,
 - b) dla zabudowy usługowej – 10%,
 - c) dla zabudowy usług publicznych – 25%;
 - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 40%,
 - b) dla zabudowy usługowej – 70%;

- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 12 m i nie więcej niż dwie kondygnacje,
 - b) dla zabudowy usługowej – 15 m i nie więcej niż trzy kondygnacje;
 - 8) kształt dachu: nie określa się;
 - 9) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
 - 10) kolorystyka dachu: nie określa się;
 - 11) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami §11 ust. 1;
 - 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla budynków w zabudowie wolnostojącej – 900 m²,
 - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej – 450 m².
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z §11.

§ 15.

Dla **terenów zabudowy zagrodowej** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów;
 - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
 - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m i nie więcej niż trzy kondygnacje;
 - 8) kształt dachu: nie określa się;
 - 9) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
 - 10) kolorystyka dachu: nie określa się;
 - 11) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami §11 ust. 1;
 - 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m².
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z §11.

§ 16.

Dla **terenu usług lub produkcji** oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U-P** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi, produkcja przemysłowa, składy i magazyny.
2. Przeznaczenie uzupełniające: produkcja energii z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW (jako produkcja energii na własne potrzeby oraz mikroinstalacje).
3. Przeznaczenie wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi turystyki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki i edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi kultu religijnego, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, produkcja

energii z instalacji wykorzystujących siłę wiatru (elektrownie wiatrowe) oraz produkcja energii z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, przemysł portowy.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,0;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej – 10%,
 - b) dla zabudowy usług publicznych – 25%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 8) kształt dachu: nie określa się;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
- 10) kolorystyka dachu: nie określa się;
- 11) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami §11 ust. 1;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy usługowej – 800 m²,
 - b) dla zabudowy produkcyjnej – 1500 m²;
- 13) ustala się nakaz lokalizacji zieleni izolacyjnej na styku terenu zabudowy usług i produkcji z zabudową mieszkaniową w pasie o minimalnej szerokości 1,0m w postaci nasadzeń pojedynczych, kępowych lub szpalerowych z zastosowaniem krzewów i niskich drzew.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z §11.

§ 17.

Dla **terenu drogi dojazdowej** oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu oraz przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się realizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się realizację chodników.

§ 18.

Dla **terenu komunikacji drogowej wewnętrznej** oznaczonego symbolem **1KR** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m – zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację chodników.

§ 19.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

1. Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy.
2. Na terenach o którym mowa w ust. 1 zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z przeznaczeniem terenu przewidzianym w planie.

§ 20.

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) 20 % dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych symbolami: **1MN-U, 2MN-U;**
- 2) 20 % dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami: **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM;**
- 3) 30% dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego symbolem: **1U-P;**
- 4) 0,1% dla pozostałych terenów.

§ 21.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ulan-Majorat.

§ 22.

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

Przewodniczący Rady Gminy Ulan-Majorat