

UCHWAŁA NR XXV/133/ 2001

RADY GMINY MEŁGIEW

z dnia 27 lutego 2001 r.

**w sprawie uchwalenia I etapu zmian miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 oraz art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym (Dz. U. Nr 13 z 1996r., poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 8 ust. 1 i art. 26, art. 28, ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późn. zm.) w wykonaniu uchwały nr IX/48/99 Rady Gminy w Mełgwi z dnia 31 maja 1999 r., Rada Gminy w Mełgwi uchwala co następuje:

§ 1

1. Dokonuje się zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew, zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/47/87 Gminnej Rady Narodowej w Mełgwi, z dnia 29 grudnia 1987 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 3 z dnia 31 marca 1988 roku z późn. zm.).
2. Zmiany planu wyrażone są w postaci:
 - a) ustaleń dotyczących przeznaczenia, warunków i zasad użytkowania terenu, określonych w § 2 niniejszej uchwały;
 - b) rysunków w skali 1:10 000, stanowiących załączniki 1-7 do niniejszej uchwały.
3. Ustalenia zmian planu oraz rysunki planu w zakresie regulowanym niniejszą uchwałą stanowią integralną całość.

§ 2

I. USTALENIA OGÓLNE. DOTYCZĄCE TERENU CAŁEJ GMINY

1) Funkcja gminy.

Podstawową funkcją gminy jest produkcja rolna prowadzona w warunkach rozwijającej się strefy podmiejskiej Lublina i Świdnika, oraz funkcja osiedleńcza połączona ze sferą usług o znaczeniu ponad lokalnym.

Funkcją potencjalną jest przemysł wydobywczy oraz rozwój urządzeń związanych z jego obsługą.

2) Organizacja przestrzenna gminy.

Podział gminy na jednostki:

A – Janówek,
B – Janowice,
C – Józefów,
D – Trzeszkowice,
E – Krzesimów II,
F – Krzesimów I,
G – Lubiniec,
H – Piotrówek,
J – Żurawniki,
K – Trzeciaków,
L – Dominów,
M – Jacków,
N – Franciszków,
P – Krępiec,
R – Minkowice,
S – Podzamcze,
T – Mełgiew,
U – Nowy Krępiec,
W – Skarb Państwa Lasy Państwowe.

3) Zasady polityki lokalizacyjnej

Na terenach przewidzianych planem pod użytkowanie rolnicze (RP), obowiązuje zakaz budowy z następującymi wyjątkami:

- w istniejącej na tym terenie zabudowie zagrodowej dopuszcza się uzupełnianie zabudowy i remonty kapitalne budynków w przypadkach uzasadnionych potrzebami produkcji rolnej;
- dopuszcza się również w granicach istniejącego siedliska realizację drugiego domu mieszkalnego dla członków rodziny rolnika, w celu polepszenia warunków mieszkaniowych;
- ✓ w indywidualnych przypadkach, uzasadnionych względami technologicznymi i gospodarczymi, można dopuścić do realizacji nowego siedliska rolnego jako zabudowy plombowej w zespołach istniejącej zabudowy rozproszonej;
- odstępstwo od zakazu zabudowy dotyczy również lokalizacji hodowlanych ferm produkcyjnych, które z uwagi na wymagane strefy izolacyjne nie mogą być lokalizowane w zwartej zabudowie zagrodowej
- na terenach sąsiadujących z drogą krajową Lublin-Zamość wszelkie inwestycje oraz podziały działek wymagają uzgodnienia z Zarządcą drogi, na etapie projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Na terenach dolin rzecznych i łąk (RZ) obowiązuje całkowity zakaz zabudowy.

Na terenach wyznaczonych pod budownictwo zagrodowe (MR) w istniejących niezabudowanych enklawach, możliwe jest lokalizowanie pojedynczych domów jednorodzinnych oraz obiektów usług i rzemiosła nieuciążliwego dla otoczenia.

Dopuszcza się również wydzielenie działki pod zabudowę jednorodziną z istniejącego siedliska rolnego dla zatrudnionych w zawodach pozarolniczych oraz realizację

drugiego budynku mieszkalnego dla rodziny rolnika w granicach istniejącego siedliska rolniczego, w celu polepszenia warunków mieszkaniowych.

Dopuszcza się zmianę przeznaczenia siedlisk wyłączonych z produkcji rolnej na domy letniskowe.

Tereny, wyznaczone w planie pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną mogą być dzielone na działki budowlane. Minimalną wielkość działki zabudowy jednorodzinnej określa się na: 600 m² dla zabudowy wolnostojącej oraz 450 m² dla zabudowy bliźniaczej. Dla projektowanej zabudowy zagrodowej ustala się minimalną wielkość działki wynoszącą 1500 m². Nie dotyczy to terenów, gdzie ustalenia szczegółowe określają inną wielkość minimalną działki.

Na terenach leśnych dopuszcza się wznoszenie budynków i urządzeń związanych z gospodarką leśną.

4) Ochrona wartości kulturowych.

Wprowadza się zasadę kompleksowej ochrony wartości kulturowych na terenie gminy, uwzględniającą wartości historyczne, architektoniczne, urbanistyczne i krajobrazowe.

Obiekty figurujące w rejestrze zabytków objęte ochroną prawną - wszelkie zmiany, w tym wtórne podziały działek, w wyglądzie i użytkowaniu mogą być dokonywane za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie:

- Krępiec – zespół dworsko – parkowy – Nr rej. A/914
 - park dworski,
 - sadzawka,
 - młyn;
- Mełgiew – zespół kościelny – Nr rej. A/811
 - kościół p.w. św. Wita – 1 poł. XIX w.,
 - dom – dawny kościół – 1 poł. XVIII w.,
 - cmentarz przykościelny,
 - drzewostan,
 - dzwonnica,
 - brama – kapliczka,
 - ogrodzenie;
- Mełgiew – Podzamecze – zespół pałacowo – parkowy – Nr rej. A/676
 - pałac – XVIII w.,
 - park z aleją wiaźową,
 - oficyna kuchenna,
 - oficyna pałacowa,
 - mur z bramą,
 - brama wjazdowa,
 - furta folwarczna,
 - most parkowy,
 - kapliczka św. J. Nepomucena;
- Krzesimów – zespół pałacowo – parkowy – Nr rej. A/740
 - pałac – XIX w.,
 - oficyna,
 - park;
- Janowice – zespół dworsko – parkowy – Nr rej. A/988
 - dwór – 2 poł. XIX w.,
 - park,
 - ogród;

- Mełgiew – cmentarz parafialny – Nr rej. A/980
kaplica grobowa – 1 poł. XIX w.
- Minkowice – zespół dworcowy – Nr rej. A/981
dworzec kolejowy – 1 poł. XX w.

Obiekty figurujące w ewidencji zabytków – wszelkie zmiany w ich użytkowaniu i wyglądzie winny uzyskać akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – obiekty te zaznaczone są na rysunku planu – na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji:

- Dominów – kapliczka przydrożna;
- Jacków – suszarnia chmielu w pozostałościach ZF,
– mogiła wojenna z II wojny światowej,
- Krępiec – czworak I w Zespole Dworsko Pałacowym (dom robotników rolnych),
– czworak II w Zespole Dworsko Pałacowym,
– obora młynarz w Zespole Dworsko Pałacowym,
– spichlerz młynarza w Zespole Dworsko Pałacowym,
– dom młynarza w Zespole Dworsko Pałacowym
- Krzesimów – czworak w Zespole Pałacowo Parkowym,
– spichlerz w Zespole Pałacowo Parkowym,
– suszarnia chmielu w Zespole Pałacowo Parkowym,
– obora I w Zespole Pałacowo Parkowym,
– obora II w Zespole Pałacowo Parkowym,
– młyn
– cmentarz wojenny z I wojny światowej,
– cmentarz ofiar pacyfikacji i straceń;
- Mełgiew – cmentarz parafialny;
– kościół cmentarna;
– dom zakonny SS Betanek, dawny zajazd;
- Mełgiew - Podzamcze – mogiła wojenna z WS II wojny światowej (1939 r.),
– most parkowy w ZPP;
- Minkowice – dom dla kolejarzy w ZDD,
– dom dróżnika w ZDD,
– mogiła powstańców styczniowych z 1863 r.,
– mogiła wojenna z II wojny światowej;
- Krępiec I – kapliczka przydrożna NMP;

W przypadku rozbioru budynków objętych ochroną konserwatorską w ewidencji budynków, wymagane jest uzgodnienie z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Uzgodnienie może być wydane na podstawie ekspertyzy technicznej, skróconej inwentaryzacji architektonicznej i fotograficznej.

5) Ochrona wartości przyrodniczych:

Wprowadza się ochronę prawną drzew pomników przyrody:

- wierzba biała koło osady leśnej Mełgiew
- grusza zwyczajna na rozwidleniu dróg Mełgiew I i Mełgiew II
- dwa dęby szypułkowe w zespole dworsko-parkowym w Krzesimowie
- dziesięć lip drobnolistnych w zespole dworsko-parkowym w Krzesimowie
- wiąz szypułkowy w lesie Nadl. Świdnik
- trzy dęby szypułkowe koło osady leśnej Mełgiew

Na terenie wsi Krępiec znajduje się fragment Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na terenie obszaru chronionego wprowadza się zakaz lokalizowania zakładów uciążliwych dla środowiska oraz zakładania bezściółkowych ferm hodowlanych. Wprowadza się obowiązek uregulowania gospodarki wodno-ściekowej. Zaleca się wzmożoną ostrożność w trakcie lokalizowania inwestycji gospodarczych: zakładów przemysłowych, linii przemysłowych, linii komunikacyjnych, linii przesyłkowych wysokiego napięcia, zbiorników retencyjnych, dużych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych, melioracji podstawowych i szczegółowych, wysypisk śmieci i odpadów. Wprowadza się zasadę popierania rolnictwa ekologicznego, ochrony zadrzewień śródpolnych oraz stosowania biologicznych sposobów przeciwdziałania erozji gleb.

6) Komunikacja.

- a) Obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych :
- w pasie 50 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej Lublin – Piaski – Zamość,
 - w pasie 8 m (na terenie zabudowy wsi) oraz 20 m (poza terenem zabudowy) od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg powiatowych,
 - w pasie 6 m (na terenie zabudowy wsi) oraz 15 m (poza terenem zabudowy) od zewnętrznej krawędzi dróg gminnych;
- b) Obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i innych budynków z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi:
- minimum 100 m w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej Lublin – Piaski – Zamość,
 - minimum 20 m na terenie zabudowanym i 30 m poza terenem zabudowanym od dróg powiatowych od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - minimum 10 m na terenach zabudowanych 15 m poza terenem zabudowanym i od dróg gminnych od zewnętrznej krawędzi jezdni;
- c) Obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej w odległości minimum 100 m od osi skrajnego toru i minimum 40 m od granicy terenów kolejowych linii kolejowej Lublin – Chełm;
- d) Pasy terenu rezerwowane pod przyszłą budowę lub modernizację dróg winny być wykorzystane na cele rolnicze lub gospodarcze o tymczasowym charakterze,
- e) W zarezerwowanym pasie terenu mogą być wznoszone tylko tymczasowe budynki lub konstrukcje budowlane za zezwoleniem właściwego terenowego organu administracji samorządowej, po zasięgnięciu opinii zarządu drogi; ich usunięcie w przypadku budowy lub modernizacji drogi następuje na koszt właściciela, bez odszkodowania;
- f) Na obszarze gminy planuje się wyznaczenie pasa terenu o szerokości 150 m pod ewentualną realizację obwodnicy Lubelskiego Zespołu Miejskiego z kierunku północno – zachodniego w kierunku węzła Piaski.
- g) Na terenach zainwestowanych obiekty nowo wznoszone mogą być - za zgodą właściwego zarządcy drogi - sytuowane w odległości mniejszej niż określona w ustaleniach, jednak nie mniejszej niż linia zabudowy wyznaczona przez istniejącą zabudowę na działkach sąsiednich. Uzgodnienie o którym mowa winno nastąpić na etapie projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Usytuowanie nowo wznoszonych obiektów nie może kolidować z przepisami dotyczącymi dróg publicznych, przepisami wykonawczymi do prawa budowlanego oraz istniejącymi i projektowanymi urządzeniami infrastruktury technicznej. Wyklucza się możliwość sytuowania nowo wznoszonego obiektu z naruszeniem linii rozgraniczających drogi.