

UCHWAŁA NR XVII/90/08
RADY GMINY MEŁGIEW
z dnia 28 sierpnia 2008 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
zabudowy mieszkaniowej "KRĘPIEC II"

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVI/180/06 Rady Gminy Mełgiew z dnia 29 czerwca 2006r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej w "KRĘPIEC II", Rada Gminy Mełgiew uchwala co następuje:

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej "KRĘPIEC II", zwany w dalszej części uchwały "planem" po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew" zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII/149/05 Rady Gminy Mełgiew z dnia 19 sierpnia 2000r.,
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3.
3. Przez przepisy odrębne, o których mowa w uchwale, należy rozumieć ustawy wraz z przepisami wykonawczymi.

§ 2

1. Plan obejmuje obszar gminy o powierzchni 80ha w granicach:
 - od wschodu – ul. Spokojna,
 - od południa – ślepa miedza,
 - od zachodu – ul. Kusocińskiego,
 - od północy – granica z miastem Świdnik i ul. Olimpijczyków
2. W obszarze planu wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
 - W – tereny urządzeń gospodarki wodnej – stacja uzdatniania wody;
 - E – tereny urządzeń elektroenergetycznych – stacja transformatorowa wewnętrzna;
 - KDZ – tereny dróg publicznych – zbiorczych;
 - KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
 - KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;

KDW – tereny dróg wewnętrznych;

KX – tereny komunikacji dla ruchu pieszego;

3. Oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.
4. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają numeru poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

§ 3

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe określonych na podstawie przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, na podstawie przepisów odrębnych, z wyjątkiem lokalnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 4) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntu lub wód;
- 5) składowanie odpadów stałych wyłącznie w przystosowanych do tego celu miejscach;
- 6) zakaz lokalizowania zakładów produkcyjnych, których działalność może powodować zagrożenie dla jakości ujmowanych wód podziemnych;
- 7) zakaz lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych (stacji paliw) oraz rurociągów do ich transportu;
- 8) wzmacnianie obudowy biologicznej dróg: wprowadzanie żywopłotów z krzewów i drzew, zwłaszcza liściastych (zaleca się używanie gatunków rodzimych);
- 9) przestrzeganie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia hałasem terenów mieszkaniowych tj.:
 - do 55dB w porze nocnej,
 - do 65dB w porze dziennej,

§ 4

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Na obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską. Z uwagi na możliwość występowania stanowisk archeologicznych nie oznaczonych w terenie, ustala się obowiązek niezwłocznego powiadomienia służb konserwatorskich Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, bądź Wójta Gminy Melgiew o miejscach przypadkowych odkryć zabytków archeologicznych lub przedmiotów posiadających cechy zabytku. Miejsca te powinny zostać oznaczone i wraz z odnalezionymi przedmiotami zabezpieczone przed zniszczeniem.

§ 5

Ustala się następujące zasady podziału i scalania istniejących działek:

- 1) Zachowuje się istniejące podziały prawne działek w tej części, w której przebieg granic działek jest zgodny z rozgraniczeniem terenów ustalonym w planie.
- 2) Podział terenu na działki budowlane uważa się za zgodny z planem, jeżeli zostały zachowane następujące warunki:

- a) jeżeli dla wybranych terenów nie ustalono inaczej, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi 600m^2 – dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) dla wydzielanych nowych działek pod zabudowę wolnostojącą ustala się minimalną szerokość działki – 18m,
 - c) jeżeli dla wybranych terenów nie ustalono inaczej, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi 450m^2 – dla zabudowy bliźniaczej,
 - d) dla wydzielanych nowych działek pod zabudowę bliźniaczą ustala się minimalną szerokość działki – 15m,
 - e) układ dla nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pod kątem prostym; dopuszcza się zmianę usytuowania w sytuacji kiedy podyktowane jest to stanem istniejącym.
 - f) działki budowlane powstałe w wyniku wtórnego podziału lub scalenia działek istniejących muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną, zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami i warunkami technicznymi, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - g) za dostęp do drogi publicznej dla obsługi nie więcej niż 2 działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną uznaje się również wewnętrzną drogę dojazdową lub ciąg pieszo-jezdny o szerokości minimum 5m,
 - h) wewnętrzna ulica dojazdowa lub ciąg pieszo-jezdny służące jako dojazd do więcej niż 2 działek muszą mieć szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 7,0m,
 - i) wydzielona działka budowlana musi być dostępna do przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych i gazowych jedynie przy pomocy przyłączy.
- 3) Scalenia działek na wniosek właścicieli gruntów lub wymiana międzysąsiedzka w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 6

Ustala się następujące zasady **ustalania zabudowy na działce budowlanej**:

- 1) Przy sytuowaniu budynku na działce należy zachować warunki określone w przepisach odrębnych.
- 2) W planie dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 3m od granicy działki sąsiedniej tj. w odległości 1,5m lub w granicy:
 - a) dla istniejących terenów zabudowanych, na których znajdują się działki z budynkami usytuowanymi w odległości mniejszej niż 3m ;
 - b) dla terenów przeznaczonych w planie do zabudowy ustalenie to można stosować na istniejących działkach o szerokości mniejszej niż 18m ;
- 3) Dopuszczenie lokalizacji obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 3m od granicy działki sąsiedniej tj. w odległości 1,5m lub w granicy nie może kolidować z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 7

- 1. Ustala się następujące **zasady obsługi w zakresie komunikacji**, z podstawowym przeznaczeniem terenu pod lokalizację istniejących i projektowanych dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDZ, KDL, KDD i KDW**.
- 2. Dla poszczególnych tras oznaczonych na rysunku planu poniższymi symbolami obowiązują następujące warunki przebudowy, rozbudowy i budowy:
 - 1) **KDZ** – droga zbiorcza o szerokość w granicach planu do 25 metrów, zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) **KDL** – drogi lokalne o szerokość w liniach rozgraniczających – 12-15m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) **KDD** – drogi dojazdowe o szerokość w liniach rozgraniczających – 10 metrów,

- 4) **KDW** – drogi wewnętrzne o szerokość w liniach rozgraniczających – 5-7m, zgodnie z rysunkiem planu,
3. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów
 - 1) Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów:
 - a) w formie dodatkowych pasów postojowych i zatok parkingowych w obrębie linii rozgraniczających wszystkich klas ulic, zgodnie z wymogami zawartymi w przepisach odrębnych,
 - b) w formie parkingów przykrawężnikowych w obrębie linii rozgraniczających ulic **KDL** i **KDD**.
 - 2) Nie dopuszcza się budowy miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych.
4. W granicach terenów oznaczonych symbolami **KDZ**, **KDL**, **KDD**, **KDW** dopuszcza się możliwość wykorzystania części terenu pod urządzenia uzupełniające podstawowe przeznaczenie:
 - 1) ścieżki rowerowe,
 - 2) zatoki i przystanki autobusowe,
 - 3) zieleń o charakterze izolacyjnym,
 - 4) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym,
 - 5) obiekty i urządzenia służące ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej,
 - 6) obiekty małej architektury,
5. W obrębie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się możliwość uzupełniania zapisanego w planie układu ulic o odcinki zapewniające prawidłową obsługę poszczególnych działek. W tych przypadkach szerokość pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny być dostosowane dla potrzeb i nie mniejsze niż wynika to z warunków określonych w przepisach dotyczących dróg pożarowych.

§ 8

1. Ustala się następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:
 - 1) **zaopatrzenie w wodę:**
 - a) system zaopatrzenia w wodę bazować będzie na istniejących i projektowanych rurociągach magistralnych oraz sieci rozdzielczej wodociągu grupowego,
 - b) wszystkie tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy, objęte niniejszym planem powinny być wyposażone w zbiorcze systemy zaopatrzenia w wodę, zapewniające odbiorcom wymaganą ilość wody, niezawodność dostawy oraz jakość wody zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - c) nowe przewody wodociągowe powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, poza pasem jezdni, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację w pasie jezdni, po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - d) dopuszcza się wykorzystywanie istniejących studni przydomowych do celów gospodarczych (np. pielęgnacji zieleni),
 - 2) **odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:**
 - a) odprowadzanie ścieków gospodarczo-bytowych z obszaru objętego planem do istniejącego systemu kanalizacji, poprzez istniejący kolektor prowadzący do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
 - b) budowa nowych kanałów sanitarnych winna być wyznaczana w trasie powstających miejskich ciągów komunikacyjnych;

- c) ustala się zasadę wyprzedzającej lub równoległej budowy sieci kanalizacyjnej i wodociągowej;
 - d) na terenach zabudowy, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej zbiorowej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem systematycznego wywozu ścieków do punktów zlewnych; zbiorniki i wywóz ścieków muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych,
- 3) odprowadzania wód opadowych:
- a) ustala się konieczność odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wtórne wykorzystanie bądź infiltrację do gruntu.
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną obecnych klientów realizowane będzie z istniejącej sieci,
 - b) zachowuje się istniejący przebieg linii napowietrznych i kablowych średniego oraz niskiego napięcia aż do czasu przebudowy sieci elektroenergetycznej,
 - c) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej nowych obiektów lub zwiększenie mocy do istniejących będzie uzależnione od warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, i dostarczania energii elektrycznej, na podstawie stosownej umowy z zarządcą sieci w oparciu o warunki przyłączenia przez niego określone, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) ewentualne wewnętrzne stacje transformatorowe należy lokalizować na terenach o powierzchni gruntu pod stacje do 80m², w miejscach umożliwiających dogodny dojazd dla sprzętu ciężkiego;
 - e) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych oraz dopuszcza się możliwość wyznaczania nowych terenów pod realizację stacji transformatorowych, nie zaznaczonych w planie, jeżeli uzasadnione jest to wzrostem zapotrzebowania mocy i energii elektrycznej;
 - f) na obszarze objętym planem dopuszcza się przebudowę napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia na linie kablowe oraz w uzasadnionych przypadkach na linie napowietrzne, na warunkach określonych przez operatora sieci elektroenergetycznej;
 - g) w przypadku likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych SN oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych związanych z ich przebiegiem, dopuszcza się wykorzystanie zwolnionych w ten sposób terenów zgodnie z przeznaczeniem wg ustaleń planu,
 - h) rozbudowę lub przebudowę sieci elektroenergetycznej przewiduje się w pasach technicznych pasów drogowych, przy czym w przypadku lokalizacji linii elektroenergetycznych i złącz kablowych w pasach technicznych dróg, szerokość pasów technicznych pod infrastrukturę winna być zgodna z przepisami dotyczącymi budowy i rozbudowy dróg,
 - i) w przypadkach budowy poza pasem drogowym należy przewidzieć dla linii kablowych SN i nn oraz złącz kablowych pas techniczny o szerokości minimum 1m. W pasach tych, z infrastrukturą elektroenergetyczną, nie wolno sadzić drzew, budować budynków oraz składować materiałów;
 - j) realizację zagospodarowania terenu należy wykonać w sposób możliwie nie kolidujący z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi; przebudowa urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z obiektami planowanego

- zagospodarowania będzie odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- k) przy zadrzewieniach lub ewentualnych zalesieniach na terenie planowanej zabudowy należy zachować wymagane przepisami odległości gałęzi drzew od urządzeń linii elektroenergetycznych;
 - l) w zabudowie terenów w obszarze stref ochronnych pod liniami napowietrznymi jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i uzgodnienia z zarządcą sieci.
- 5) **zaopatrzenie w gaz ziemny:**
- a) głównym źródłem zaopatrzenia w gaz ziemny pozostaje istniejąca sieć gazowa,
 - b) projektowane gazociągi powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, poza pasem jezdni, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację w pasie jezdni, po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - c) zaopatrzenie odbiorców na warunkach uzgodnionych z dysponentem sieci,
- 6) **zaopatrzenie w ciepło:**
- a) ogrzewanie wg indywidualnych rozwiązań;
 - b) należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze nieuciążliwe dla środowiska – preferując nośniki energii nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia,
- 7) **systemy teletechniczne:**
- a) zachowuje się istniejące sieci i urządzeń teletechniczne,
 - b) zaopatrzenie potrzeb w zakresie telekomunikacji – w oparciu o istniejącą infrastrukturę teletechniczną,
- 8) **gospodarka odpadami:**
- a) ustala się odbiór odpadów komunalnych w systemie zorganizowanym, obowiązującym na obszarze miasta, z segregacją odpadów u źródła ich powstawania,
 - b) gromadzenie, segregacja oraz usuwanie odpadów innych niż komunalne – zgodnie z zasadami określonymi według obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.
2. Odległości obiektów budowlanych, urządzeń, ogrodzeń oraz sposobów zagospodarowania terenu w strefach technicznych infrastruktury – według obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.
3. Dopuszcza się, dla wyznaczonych funkcji terenów, możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie uwzględnionych w rysunku planu oraz prowadzenia sieci poza ciągami dróg o ile jest to niezbędne dla obsługi w/w terenów i spełnia wymogi obowiązujących przepisów odrębnych.

Przepisy szczegółowe

§ 9

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 MN,U, 2 MN,U, 3 MN,U, 4 MN,U, 5 MN,U, 6 MN,U, 7 MN,U ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające (dopuszczalne):
 - a) nieuciążliwe usługi wolnostojące umożliwiające realizację przedsięwzięć komercyjnych,
 - b) istniejąca zabudowa zagrodowa,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) ulice dojazdowe i miejsca postojowe,
 - e) zieleń izolacyjna, zieleń ozdobna i rekreacyjna,

2. W granicach terenów MN,U obowiązuje zakaz wznoszenia:
 - 1) tymczasowych obiektów budowlanych sytuowanych przed linią zabudowy,
 - 2) obiektów handlowych o sprzedaży powyżej 200m²,
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania wszystkich terenów oznaczonych symbolem MN,U:
 - 1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy do rozmiarów nie przekraczających 50% istniejącej kubatury;
 - 2) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest przyłączenie do systemów infrastruktury technicznej, w szczególności do ogólnomiejskiego systemu odprowadzenia ścieków, w tym wód opadowych w zależności od warunków lokalnych;
 - 3) obowiązuje zakaz zabudowy w obrębie stref uciążliwości wokół obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest zapewnienie dostępu do dróg publicznych;
 - 5) co najmniej 50% działki stanowić powinna powierzchnia biologicznie czynna;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4;
 - 7) ogrodzenia działek od strony ulic, placów i ogrodów ogólnego użytkowania powinny być ażurowe o wysokości do 1,5m; zakaz stosowania prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - 8) miejsca gromadzenia odpadów powinny być wydzielone, powiązane w miarę możliwości z frontowym ogrodzeniem posesji;
 - 9) uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą mieszkańców oraz obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice działki, na której te obiekty i urządzenia są lokalizowane.
4. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące ustalenia:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do głównej kalenicy dachu 12m;
 - 2) wysokość nowych budynków nie może być wyższa niż 2 kondygnacje nadziemne, z uwzględnieniem poddasza, jak również powinna być zharmonizowana z sąsiednią zabudową;
 - 3) poziom parteru w nowo wznoszonych budynkach mieszkalnych nie może być wyższy niż 1,2m licząc od poziomu gruntu w najniższej położonym narożniku budynku;
 - 4) dachy nowych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci max 50°;
 - 5) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn nakrytych daszkami dwuspadowymi lub jednospadowymi, oknami połaciowymi;
 - 6) kolorystyka materiałów wykończeniowych: pokrycie dachu w gamie barw od czerwonej do brązowej oraz w odcieniach szarości i zieleni, wykończenie elewacji w kolorach pastelowych;
 - 7) jednolite powierzchnie ścian nie mogą przekraczać 200m²;
5. Forma architektoniczna garaży powinna spełniać następujące ustalenia:
 - 1) obowiązuja garaże wbudowane, garaże wolnostojące oraz dodatkowe stanowisko postojowe na każdej działce;
 - 2) wysokość garaży mierzona od środka rzutu budynku do najwyższego punktu nie może przekraczać 4,5m dla samochodów osobowych, 9m dla sprzętu rolniczego;
 - 3) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce;
 - 4) dachy garaży wolnostojących należy wznosić jako połacie jednospadowe, dwuspadowe lub czterospadowe, przy uwzględnieniu ich zharmonizowania z kształtem budynków jednorodzinnych dla kontynuacji przeważającej formy dachów;
 - 5) dopuszcza się doświetlenie garaży wolnostojących za pomocą okien połaciowych.

6. Forma architektoniczna budynków gospodarczych powinna spełniać następujące ustalenia:
 - 1) wysokość nowych budynków gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej nie może przekraczać 4,5m, a w zabudowie zagrodowej 9m;
 - 2) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce;
 - 3) dachy budynków gospodarczych należy wznosić jako połacie jednospadowe, dwuspadowe lub czterospadowe, przy uwzględnieniu ich zharmonizowania z kształtem budynków jednorodzinnych dla kontynuacji przeważającej formy dachów;
 - 4) dopuszcza się doświetlenie budynków gospodarczych za pomocą okien połaciowych.
7. Forma architektoniczna budynków usługowych powinna spełniać następujące ustalenia:
 - 1) wysokość nowych budynków nie może być wyższa niż 1 kondygnacja nadziemna, jak również powinna być zharmonizowana z zabudową mieszkaniową;
 - 2) wysokość nowych budynków usługowych nie może przekraczać 4,5m;
 - 3) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce;
 - 4) dachy budynków usługowych muszą być zharmonizowane z kształtem dachów budynków jednorodzinnych dla kontynuacji formy dachu;
8. Dopuszcza się podział działki o numerze ewidencyjnym 47/5.

§ 10

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN ustala się:
 - 5) Przeznaczenie podstawowe: budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.
 - 6) Przeznaczenie uzupełniające (dopuszczalne):
 - a) usługi wbudowane w budynki mieszkalne,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) ulice dojazdowe i miejsca postojowe,
 - d) zieleń izolacyjna, zieleń ozdobna i rekreacyjna,
2. W granicach terenów MN obowiązuje zakaz wznoszenia:
 - 1) tymczasowych obiektów budowlanych sytuowanych przed linią zabudowy,
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania wszystkich terenów oznaczonych symbolem MN:
 - 1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy do rozmiarów nie przekraczających 50% istniejącej kubatury;
 - 2) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest przyłączenie do systemów infrastruktury technicznej, w szczególności do ogólnomiejskiego systemu odprowadzenia ścieków, w tym wód opadowych w zależności od warunków lokalnych;
 - 3) obowiązuje zakaz zabudowy w obrębie stref uciążliwości wokół obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest zapewnienie dostępu do dróg publicznych;
 - 5) co najmniej 60% działki stanowić powinna powierzchnia biologicznie czynna;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,3;
 - 7) ogrodzenia działek od strony ulic, placów i ogrodów ogólnego użytkowania powinny być ażurowe o wysokości do 1,5m (zakaz stosowania prefabrykowanych elementów żelbetowych);
 - 8) miejsca gromadzenia odpadów powinny być wydzielone, powiązane w miarę możliwości z frontowym ogrodzeniem posesji;
4. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące ustalenia:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do głównej kalenicy dachu 12m;
- 2) dachy nowych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci max 50°;
- 3) wysokość nowych budynków nie może być wyższa niż 2 kondygnacje nadziemne, z uwzględnieniem poddasza;
- 4) poziom parteru w nowo wznoszonych budynkach mieszkalnych nie może być wyższy niż 1,2m licząc od poziomu gruntu w najniższym położonym narożniku budynku;
- 5) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn nakrytych deskami dwuspadowymi lub jednospadowymi, oknami połaciowymi;
- 6) kolorystyka materiałów wykończeniowych: pokrycie dachu w gamie barw od czerwonej do brązowej oraz w odcieniach szarości i zieleni, wykończenie elewacji w kolorach pastelowych;
- 7) jednolite powierzchnie ścian nie mogą przekraczać 200m²;
5. Forma architektoniczna garaży powinna spełniać następujące ustalenia:
 - 1) obowiązują garaże wbudowane, garaże wolnostojące oraz dodatkowe stanowisko postojowe na każdej działce;
 - 2) wysokość garaży mierzona od środka rzutu budynku do najwyższego punktu nie może przekraczać 4,5m;
 - 3) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce;
 - 4) dachy garaży wolnostojących należy wznosić jako połacie jednospadowe, dwuspadowe lub czterospadowe, przy uwzględnieniu ich zharmonizowania z kształtem budynków jednorodzinnych dla kontynuacji przeważającej formy dachów;
 - 5) dopuszcza się doświetlenie garaży wolnostojących za pomocą okien połaciowych.
6. Forma architektoniczna budynków gospodarczych powinna spełniać następujące ustalenia:
 - 1) wysokość budynku gospodarczego mierzona od środka rzutu budynku do najwyższego punktu nie może przekraczać 4,5m;
 - 2) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce;
 - 3) dachy budynków gospodarczych należy wznosić jako połacie jednospadowe, dwuspadowe lub czterospadowe, przy uwzględnieniu ich zharmonizowania z kształtem budynków jednorodzinnych dla kontynuacji przeważającej formy dachów;
 - 4) dopuszcza się doświetlenie budynków gospodarczych za pomocą okien połaciowych.
7. zakazuje się zabudowy w strefie o promieniu 5 metrów od zlikwidowanego odwiertu "Krępiec-1" zlokalizowanego w wydzieleniu 4MN.

§ 11

1. Dla terenu urządzeń gospodarki wodnej – stacja uzdatniania wody oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 W ustala się:
Przeznaczenie podstawowe: pod sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury wodociągowej;
2. W granicach terenu W obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych poza wyznaczonymi w ust 1.

§ 12

1. Dla terenu urządzeń elektroenergetycznych – stacja transformatorowa wewnętrzna oznaczonych na rysunku planu symbolem 1E, 2E, 3E, 4E ustala się:
Przeznaczenie podstawowe: pod sieci, urządzenia i budynki infrastruktury elektroenergetycznej – stacja transformatorowa wewnętrzna.

2. Ustala się zasilanie w energię elektryczną na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. W granicach terenu E zakazuje się innych obiektów niż wyznaczone w ust 1.

Przepisy końcowe

§ 13

Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy. Na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

§ 14

Ustala się etapowanie planu w pierwszej kolejności od ulicy Kusocińskiego do ulicy Wyspiańskiego oraz obszary oznaczone symbolami 5 MN, 17MN, 18MN, 19MN.

§ 15

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu:

- | | |
|--|-----|
| 1. dla terenów zabudowy mieszkaniowej | 10% |
| 2. dla terenów przewidzianych pod inwestycje celu publicznego,
infrastruktury technicznej | 1% |

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mełgiew.

§ 17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.


Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Oleszek

ROZSTRZYGNIECIE
Rady Gminy Melgiew

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego zabudowy mieszkaniowej „Krępiec II”**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Gminy Melgiew stwierdza, że uwagi które wpłynęły w okresie wyłożeń do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w czasie 14 dni po okresie wyłożenia zostają nieuwzględnione.

Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu obejmujący przedmiotowy zakres opracowania jest w znacznej mierze kontynuacją idei planu uchwalonego w 1994r., gdzie wyznaczono tereny zabudowy oraz zaprojektowano obsługujący ją układ drogowy; od czasu uchwalenia projektowane zagospodarowanie zostało zrealizowane w około 15%, tak więc stan istniejący zainwestowania urbanistycznego (zabudowa, drogi, infrastruktura techniczna w znaczący sposób determinowały obecny projekt planu.

W wykazach tabelarycznych (stanowiących załączniki do niniejszego rozstrzygnięcia), po pierwszym wyłożeniu znajduje się 26 uwag, zaś po drugim wyłożeniu 15. Ich treść dotyczy przede wszystkim przebiegu dróg.

1. Właściciele nieruchomości o nr ewidencyjnych 3 i 4 zgłosili uwagi dotyczące szerokości drogi KDW kwestionując jej szerokość (7m). Uwagi zostały nieuwzględnione, gdyż przedmiotowa droga przylegająca do wyżej wymienionych posesji ma wg projektu planu przewidzianą szerokość 5m, czyli mieści się w parametrach i uwzględnia interesy właścicieli.
2. Właściciel działki nr ewidencyjnym 18 zgłasza uwagę dotyczącą projektowanej wielkości działki której powierzchnia wg niego zostaje w wyniku realizacji ustaleń planu zmniejszona o 100m². Uwagę zostaje nieuwzględniona, ze względu na rzeczywiste powiększenie w projekcie planu działki dotychczasowej o 180m².
3. Właściciele działek o nr ewidencyjnych 20 i 21 sprzeciwiają się projektowanemu kierunkowi obsługi komunikacyjnej, czyli dojazdu od ul. Modrzewskiego. Uwagi nie zostają uwzględnione, gdyż proponowane rozwiązanie obsługi komunikacyjnej tych terenów zostało rozstrzygnięte w poprzednim planie i jest ono obecnie utrzymywane.
4. Właściciel działki o nr ewidencyjnym 30 sprzeciwia się przeznaczeniu części działki pod projektowaną drogę KDL - ul. Modrzewskiego. Uwaga zostaje nieuwzględniona, gdyż przedmiotowa działka została przeznaczona w poprzednim planie na drogę, a obecny plan utrzymuje w tym miejscu wcześniej zaproponowane rozwiązanie. Ponadto projektowana droga w planie stanowi ważny element obsługi komunikacyjnej.
5. Właściciel działki o nr ewidencyjnym 40/1 zgłasza uwagę dotyczącą likwidacji drogi i sięgacza na wymienionej własności. Nie uwzględnia się postulowanego rozwiązania, gdyż działka jest właściwym terenem do przeprowadzenia przedmiotowej drogi, bowiem nie posiada parametrów działki budowlanej (szer. 10m).
6. Właściciel działki o nr ewidencyjnym 47/5 zgłosił uwagę dotyczącą podziału nieruchomości zabudowanej domem bliźniaczym na dwie posesje. Plan nie określa

- podziału własnościowego istniejącej nieruchomości o wspomnianej zabudowie, ale dopuszcza taką możliwość.
7. Właściciel działki o nr ewidencyjnym 85 zgłasza uwagę dotyczącą szerokości drogi KDD przebiegającej częściowo przez jego własność. Nieuwzględnienie uwagi wynika z konieczności zapewnienia obsługi komunikacyjnej we wschodniej strefie obszaru planistycznego, czyli między ul. Wyspiańskiego a Spokojną. Ponadto w większej części wykorzystuje się obecnie istniejące użytkowanie terenu.
 8. Właściciel działki o nr ewidencyjnym 110 złożył uwagę do projektowanego przebiegu drogi KDL – ul. Wyspiańskiego. Użytkowana nieruchomość położona jest w głównym ciągu komunikacyjnym wewnątrz obszaru planistycznego, który był już projektowany w poprzednim planie z 1994r. w związku z powyższym uwaga nie zostaje uwzględniona.
 9. Właściciele działek o nr ewidencyjnych 148/6, 148/4, 148/8 i 148/10 sprzeciwiają się poszerzeniu drogi KDD obsługującej wymienione działki. Uwaga dotyczy głównie partycypacji terenowej działek przylegających od północy. Przedmiotowa droga została zaprojektowana z wykorzystaniem istniejącego ciągu komunikacyjnego. Nie uwzględnia się postulowanego rozwiązania, gdyż działka wykorzystywana obecnie pod obsługę komunikacyjną nie spełnia niezbędnych parametrów drogi publicznej i racjonalnym rozwiązaniem jest żeby stanowiła ona oś projektowanej drogi.
 10. Właściciel działki o nr ewidencyjnym 160 zgłosił uwagę dotyczącą przebiegu drogi KDZ ul. Kusocińskiego w rejonie wspomnianej nieruchomości. Uwaga nie zostaje uwzględniona, gdyż przedmiotowa droga została wytrasowana zgodnie z koncepcją budowy ul. Kusocińskiego.
 11. Właściciel działki o nr ewidencyjnym 161 zgłasza uwagę do przebiegu drogi KDD. Nie uwzględnia się postulowanego rozwiązania, gdyż zaprojektowany przebieg drogi uwzględnia działkę już wykorzystywaną pod obsługę komunikacyjną, ale nie spełniającą niezbędnych parametrów drogi publicznej. Ponadto oprotetowany przebieg drogi został utrzymany z poprzedniego planu.
 12. Właściciel działki o nr ewidencyjnym 164 postuluje przesunięcie drogi KDW na sąsiednią działkę. Uwagi nie uwzględnia się, gdyż sposób jej trasowania zabezpiecza jedynie dojazd do działki 164.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Jacek Głuszek

ROZSTRZYGNIĘCIE

Rady Gminy Melgiew

o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej „Krepiec II” ustalono następujące zasady zaopatrzenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji:

1. Obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie głównie poprzez istniejącą i projektowaną sieć dróg lokalnych, dojazdowych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych.
2. Sieć dróg gminnych w powiązaniu z układem dróg wewnętrznych będzie wystarczająca do prawidłowej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego opracowaniem. Niezbędne koszty utrzymania dróg gminnych będą pokryte z budżetu gminy. Koszty budowy dróg gminnych będą pokryte z budżetu gminy, z możliwością uzyskania dotacji z funduszy Unii Europejskiej.
3. W zakresie gospodarki ściekowej w planie zarezerwowano tereny pod budowę sieci kanalizacji sanitarnej. Koszt realizacji poszczególnych etapów inwestycji pokryty zostanie z budżetu gminy. Inwestycja może być zrealizowana z zastosowaniem dotacji z funduszy Unii Europejskiej.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan zakłada przyłączenie projektowanych obiektów do sieci wodociągowej, równocześnie zabezpieczając tereny pod budowę i rozbudowę sieci wodociągowej. Koszt realizacji inwestycji zostanie pokryty z budżetu gminy oraz może być dofinansowany z funduszy Unii Europejskiej.
5. Realizacja pozostałych sieci infrastruktury technicznej tj. elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej nie należy do zadań własnych gminy.

Przewodniczący
Rady Gminy
Melgiew
Olga Kozłowska

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej „Krepiec II”

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz.717 ze zmianami) w celu ustalenia przeznaczenia terenu, a także określenia sposobów ich zagospodarowania przestrzennego Rada Gminy Mełgiew na wniosek wójta gminy podjęła uchwałę nr XXXVI/180/06 z dnia 29 czerwca 2006r. o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej w „Krepiec II”.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 przedmiotowej ustawy wniosek Wójta Gminy Mełgiew został poprzedzony analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach określonych na załączniku graficznym, stanowiącym załącznik do ww. uchwały.

Cały teren objęty planem miejscowym bezpośrednio graniczy z miastem Świdnik a strefą graniczną stanowi zachodni skraj ulicy Kusocińskiego. Obszar planu o powierzchni ponad 80ha, stanowi wielokąt foremny wydłużony w kierunku północ – południe. Cechą charakterystyczną omawianego obszaru jest jego przestrzenna i fizjograficzna zwartość, którą podkreślają przebiegi istniejących i planowanych dróg.

W 1994r. uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części opracowywanego obszaru, ustanawiając dla niego jako dominującą funkcję zabudowy mieszkaniowej. Ponadto wyznaczono układ komunikacyjny obsługujący ustalone użytkowanie terenu, z elementami infrastruktury technicznej. Obecne zagospodarowanie przestrzenne jest kontynuacją poprzednich ustaleń, tak więc zachowuje jako kluczowe mieszkaniowe przeznaczenie tego terenu. Wykorzystano ponadto planowany poprzednio układ komunikacyjny, dokonując korekt i modyfikacji zgodnie z planowaną zabudową. W omawianym projekcie zagospodarowania przestrzennego określono jako podstawowe przeznaczenie terenu zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w części uzupełnioną różnorodnymi usługami. Jest to więc przeznaczenie w pełni zgodne z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew” zatwierdzonego uchwałą nr XXVII/149/05 z dnia 19 sierpnia 2005r. W obowiązującym dokumencie polityki przestrzennej gminy tereny objęte planem położone są w strefie zabudowy mieszkaniowej o charakterze podmiejskim o średniej intensywności zabudowy. Na obszarze tym również przewidziano zachowanie i rozwój usług nieuciążliwych obsługujących zespół mieszkaniowy „Krepiec II”. Generalnie studium wyznacza przeznaczenie i funkcje terenów w opracowanym planie miejscowym.

Szczególnym problemem jaki miał być rozwiązany przy pomocy niniejszego planu było zabezpieczenie zespołu mieszkaniowego w system obsługi komunikacyjnej. Określona minimalna powierzchnia działki budowlanej (600m²) na znacznej powierzchni obszaru planistycznego stwarzała poważny problem planistyczny wynikający z konieczności obsługi komunikacyjnej. Zachowując zasadę dojazdu do każdej posesji, zaprojektowano system dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych, który spełnia powyższy postulat. Osiągnięcie optymalnej obsługi komunikacyjnej wymagało dwukrotnego wyłożenia planu do wglądu publicznego, bowiem projektowane drogi i ulice wywoływały liczne kontrowersje. Nie wszystkie udało się załatwić zgodnie ze zgłoszonymi uwagami. Z analizy złożonych uwag do planu wynika, że wszystkie nieuwzględnione nie miały albo umocowań prawnych, albo degradowały ustalony w planie ład przestrzenny. Zachowując zasady zagospodarowania i przeznaczenia terenu plan określa możliwość zabudowy głównie jednorodzinnej, choć na niewielkich działkach, budowy około 300 nieruchomości. Jest więc zatem ważnym elementem w strukturze przestrzennej gminy Mełgiew, ale równocześnie w aglomeracji lubelskiej.

Uwzględniając przedstawiony stan faktyczny i prawny, stwierdzam, iż nie ma przeszkód prawnych w podjęciu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu mieszkaniowego „Krepiec II”.

PRZEWODNICĄCY
Rady Gminy
[Podpis]
Marek Mełzek