

# BIURO PROJEKTÓW URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

Ul. Narutowicza 14/ 5A • 20-004 Lublin • tel. / fax. (0-81)534-40-30 e-mail em.lublin@wp.pl  
NIP: 712-100-82-86 REGON: 43055202 KRS: 0000074188 Kapitał zakładowy: 50 000 zł.

The logo consists of the letters 'EM' in a white, bold, sans-serif font, centered within a dark green square.

spółka z o.o.

Uchwała Nr XVII/119/16  
Rady Gminy Mełgiew  
z dnia 17 maja 2016 r.  
Dz. U. Woj. Lubelskiego z dnia  
30.06.2016 poz. 2599

w sprawie zmiany  
MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
Gminy Mełgiew  
*ETAP I*

WÓJT GMINY MEŁGIEW

MEŁGIEW

maj

2016

ZESPÓŁ AUTORSKI

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Mełgiew  
opracowano w Biurze Projektów urbanistyki i Architektury EM Sp. z o.o. w Lublinie  
przez zespół autorski w składzie:

**GLÓWNY PROJEKTANT:**

- mgr inż. arch. Elżbieta Mącik

*Zespół autorski:*

- mgr inż. arch. Marcin Franaszczuk

- mgr Joanna Czopek

- mgr Michał Pyra

- mgr inż. Andrzej Adamiak

- mgr inż. Dariusz Habdas

**Uchwała Nr XVII/119/16  
Rady Gminy Mełgiew  
z dnia 17 maja 2016 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew**

***ETAP I***

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 poz. 446), art. 20 ust. 1, art. 27 i 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 poz. 199) i Uchwałą Rady Gminy Mełgiew Nr XXXIV/192/10 z dnia 10 sierpnia 2010 r., zmienionej: Uchwałą Rady Gminy Mełgiew Nr VII/46/11 z dnia 26 października 2011 r., Uchwałą Rady Gminy Mełgiew Nr XXIV/165/13 z dnia 10 lipca 2013r., Uchwałą Rady Gminy Mełgiew Nr XXV/173/13 z dnia 17 września 2013r. Uchwałą Rady Gminy Mełgiew Nr XXIX/201/14 z dnia 27 marca 2014 r. i Uchwałą Rady Gminy Mełgiew nr XVI/112/16 z dnia 10 maja 2016 r. po zaopiniowaniu przez Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną , Rada Gminy Mełgiew uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**

**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1**

Stwierdza się, że projekt zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mełgiew zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Mełgiew Nr XXIV/134/09 z dnia 15 maja 2009 r.

**§ 2**

Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew zatwierdzonego uchwałą Gminnej Rady Narodowej w Mełgwi Nr XXI/47/87 z dnia 29 grudnia 1987 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 1988 r., Nr 3, poz. 69 zmienionego: Uchwałą Nr XIV/71/92 z dnia 31 marca 1992 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 5, poz. 54), Uchwałą Nr XXVII/134/94 z dnia 27 stycznia 1994 r., Uchwałą Nr XXI/99/96 z dnia 29 października 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 1998 r., Nr 8, poz. 130), Uchwałą Nr XXVIII/133/97 z dnia 25 września 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 1997 r., Nr 22, poz. 183), Uchwałą Nr XXXIV/160/98 z dnia 19 maja 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 1998 r., Nr 13, poz. 214) oraz Uchwałą Nr XXV/133/2001 Rady Gminy Mełgiew z dnia 27 lutego 2001 r. (Dz. Urz. Woj.

Lub. z 2001 r., Nr 23, poz. 403) w zakresie ustaleń dla terenów objętych niniejszą uchwałą i pokazanych na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

### § 3

Zmianą planu objęto obszary, w obrębie których, tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczono np.: **F 1RM**

F – symbol miejscowości (Franciszków)

1 – numer kolejny danego terenu

RM – funkcja terenu

### § 4

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały.

2. Integralnymi częściami zmiany planu są ponadto następujące załączniki do uchwały:

2.1. Załącznik Nr 1 – rysunki zmiany planu sporządzone na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 2000:







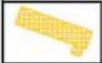



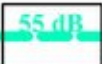

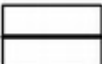
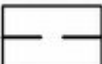
- 1/1 Jacków (obręb 3- Jacków Kolonia)
- 1/2 Janowice, Janówek (obręb 5 – Janówek)
- 1/3 Minkowice – Kolonia (obręb 14 – Minkowice Kolonia)
- 1/4 Nowy Krępiec (obręb 15 – Nowy Krępiec Kolonia)
- 1/5 Trzeszkowice obszar I (obręb 19 – Trzeszkowice)
- 1/6 Krępiec obszar I (obręb 7 – Krępiec)
- 1/7 Krępiec obszar II (obręb 7 – Krępiec)
- 1/8 Krępiec obszar III (obręb 7 – Krępiec)
- 1/9 Krępiec obszar IV (obręb 7 – Krępiec)
- 1/10 Franciszków (obręb 2 – Franciszków)
- 1/11 Minkowice obszar I (obręb 13 – Minkowice)
- 1/12 Minkowice obszar II, III (obręb 13 – Minkowice)
- 1/13 Podzamcze (obręb 17 – Podzamcze)
- 1/14 Trzeciaków (obręb 18 – Trzeciaków, obręb 19 – Trzeszkowice)
- 1/15 Józefów (obręb 6 – Józefów Kolonia)
- 1/16 Piotrówek Pierwszy ( obręb 16 – Piotrówek Kolonia)
- 1/17 Krzesimów obszar II (obręb 8 Krzesimów Północny)
- 1/18 Mełgiew obszar I (obręb 11 – Mełgiew I, obręb 12 Mełgiew II)
- 1/19 Mełgiew obszar II (obręb 11 – Mełgiew I)
- 1/20 Trzeszkowice obszar II (obręb 19 – Trzeszkowice)
- 1/21 Mełgiew II (obręb 12 Mełgiew II)

2.2. Załącznik Nr 2 – określenie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu.

2.3. Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w planie i stanowiących zadania własne gminy.

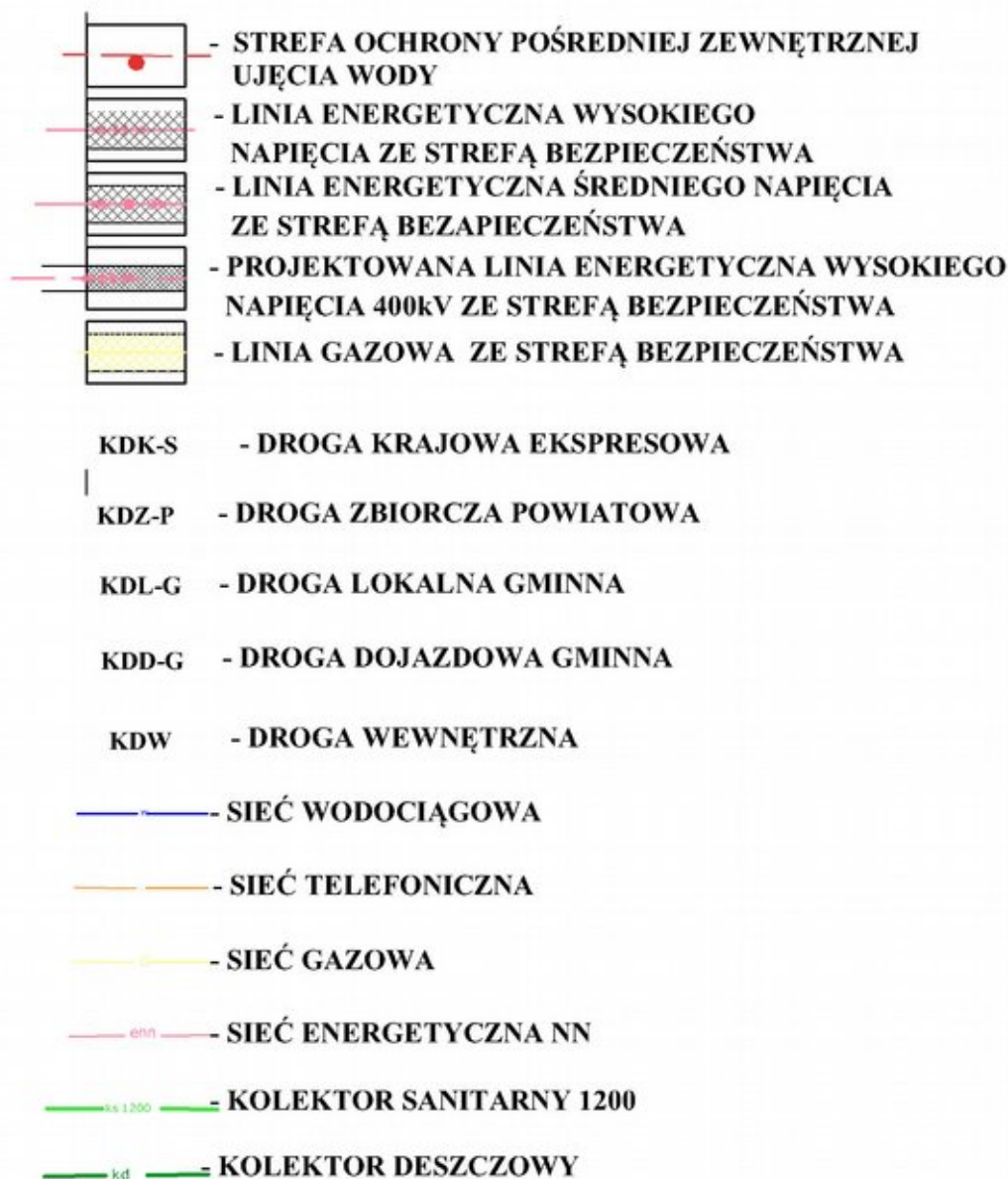
§ 5

1. Oznaczenia graficzne użyte w rysunku planu:

	- GRANICA GMINY
	- GRANICA OPRACOWANIA
	- EKOLOGICZNY SYSTEM OBSZARÓW CHRONIONYCH
	- KIERUNKI EKOLOGICZNEGO SYSTEMU
	- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJ. LUBELSKIEGO
	- KAPLICZKA WPISANA DO REJ. ZABYTKÓW
	- OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
	- TEREN WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO
	- OBSZAR WYSTĘPOWANIA STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
	- OBSZAR ZESPOŁU PAŁACOWO-PARKOWEGO OBJĘTY OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
	- TEORETYCZNA STREFA AKUSTYCZNA 55 dB LAeqD
	- STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA
	- LINIA ROZGRANICZAJACA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
	- LINIA PROPONOWANEJ PARCELACJI TERENÓW

	- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
	- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY NA TERENACH AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG
	- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	- OGRANICZENIA WYSOKOŚCIOWE ZABUDOWY NAD POZIOM MORZA
	- NIECZYNNY ODWIERT GAZOWY ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA 5m
	- IZOFONA 56 dB - PORA NOCNA
	- GRANICA CZERNIEJOWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
	- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	- TERNY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
	- TERNY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	- TEREN ZABUDOWY USŁUG SPORTU
	- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I PRZEMYSŁOWEJ
	- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZABUDOWY WIELORODZINNEJ
	- TEREN USŁUG I POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI
	- TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ NA TERENACH USŁUGOWYCH
	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	- TEREN ZIELENI NA TERENIE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	- TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	- TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

	- TEREN POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI PRZEZNACZONY DO REKULTYWACJI PRZEZ ZALESIENIE
	- GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA KRUSZYWA NATURALNEGO
	- GRANICA TERENU I OBSZARU GÓRNICZEGO
	- GRANICA ZASOBÓW WĘGLOWYCH
	- TEREN PRZEMYSŁU I ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
	- TEREN POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI
	- TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ NA TERENACH PRZEMYSŁU
	- TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	- TERENY ROLNICZE
	- TERENY ROLNICZE STANOWIĄCE STREFĘ OCHRONY SANITARNEJ
	- TEREN ŁĄK
	- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	- TEREN CMENTARZY
	- TEREN LASÓW
	- TERENY ZIELENI PARKOWEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
	- TEREN ZIELENI NA TERENACH O INNYM PRZEZNACZENIU
	- TERENY URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ
	- TEREN URZĄDZEŃ TELEKOMUNIKACYJNYCH
	- TEREN KOLEJOWY
	- TEREN OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
	- TEREN PARKINGÓW
	- TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-JEZDNEJ
	- TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYKI



## § 6

1. Ilekroć w dalszych częściach niniejszej uchwały jest mowa o:

1.1. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 2 niniejszej uchwały,

1.2. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Melgiew,

1.3. **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

1.4. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunki planu na mapie w skali 1:2000, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,



1.5. **obszarze lub terenie** – należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

1.6. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które ma być obowiązkowo zrealizowane na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, naturalnych.

1.7. **przeznaczeniu dopuszczalnym i uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i stanowi nie więcej niż 45 % powierzchni ogólnej zabudowy,

1.8. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą granice terenów zabudowy, tj. najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu,

1.9. **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacyjne obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów ,

1.10. **teren zabudowy jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć teren z budynkiem mieszkalnym zawierający 2 i mniej samodzielnych lokali mieszkalnych, lub zespół takich budynków wraz z urządzeniami towarzyszącymi związanymi z ich obsługą,

1.11. **powierzchnia biologicznie czynna** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy, niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojeżdżających pieszych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych, jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup>,

1.12. **uciążliwości** - należy przez to rozumieć ujemny wpływ na stan środowiska stwarzający zagrożenie zdrowia ludzi, a także powodujący degradację środowiska przyrodniczego spowodowany przekroczeniem standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,

1.13. **zagospodarowaniu kubaturowym** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie budynkami. Pojęcie to nie dotyczy elementów infrastruktury technicznej takich jak: słupy, reklamy, maszty nadawcze i odbiorcze itp.,

1.14. **dach płaski** -należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 0° do 15°,

1.15. **dach wysoki** - należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych wynosi powyżej 15°

1.16. **przekrycie dachowe** – zewnętrzna warstwa dachu, narażona na działanie warunków

atmosferycznych.

1.17 **wskaźnik intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć liczbę, będącą ilorazem sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, znajdujących się na działce budowlanej, mierzonych po obrysie ścian zewnętrznych, do powierzchni działki budowlanej,

1.18 **nośnik reklamowy** - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam,

1.19 **reklamie** - należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosąca przekaz informacyjno-reklamowy, reklamą nie jest pionowy znak drogowy oraz tablica gminnego systemu informacyjnego;

1.20 **szyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej.

1.21. **przeszkodach lotniczych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i obiekty naturalne stanowiące zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 7

Na określenie przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów w obszarach objętych niniejszą uchwałą składają się:

1. ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów zawarte w rozdziale 1 niniejszej uchwały,
2. ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
3. ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania terenów wynikające ze stref polityki przestrzennej zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały,
4. ustalenia zawarte na rysunku planu w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

## § 8

Przy zagospodarowaniu terenów oprócz ustaleń, o których mowa w § 7, obowiązują przepisy szczególne zawierające inne ograniczenia lub zasady dysponowania terenami, czy też dotyczące prowadzenia określonych rodzajów działalności.

## § 9

Dla wyznaczonego przeznaczenia terenu plan ustala zasady obsługi inżynierskiej dla poszczególnych systemów:

### 1. Zaopatrzenie w wodę:

a) plan ustala zaopatrzenie w wodę terenu objętego opracowaniem z istniejących i projektowanych sieci grupowego wodociągu wiejskiego. W okresie przejściowym do czasu pełnego rozwoju wodociągu komunalnego na terenach położonych poza zasięgiem sieci tego wodociągu plan dopuszcza zaopatrzenie w wodę ze studni lokalnych,

b) plan ustala lokalizację terenów urządzeń zaopatrzenia w wodę zgodnie z rysunkiem planu.

### 2. Odprowadzenie ścieków:

a) plan ustala docelowo odprowadzanie ścieków do sieci zbiorczego gminnego systemu kanalizacji sanitarnej odprowadzającego ścieki do oczyszczalni ścieków sanitarnych'

b) jako rozwiązanie etapowe dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników szczelnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, przy czym zakazuje się lokalizacji oczyszczalni ścieków w odległości min. 100 m od ujęcia wody.

3. Odprowadzanie wód opadowych. Na obszarze objętym opracowaniem plan dopuszcza odwodnienie bezpośrednio do gruntu lub pobliskich cieków z zachowaniem wymagań obowiązujących przepisów szczególnych.

4. Zaopatrzenie w ciepło dla istniejącej i planowanej zabudowy ustala się z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych.

### 5. Zaopatrzenie w gaz:

a) ustala się strefę wolną od zabudowy o zasięgu 5,0m od zlikwidowanych odwiertów gazowych,

b) na terenach w obrębie stref wolnych od zabudowy plan dopuszcza możliwość budowy nowych urządzeń zaopatrzenia w gaz oraz przebudowę, rozbudowę i remonty urządzeń istniejących

c) dla terenów objętych obszarem górniczym „Mełgiew” położonych w miejscowościach Jacków, Franciszków, Nowy Krepiec oraz Minkowice Kolonia plan umożliwia prowadzenie prac poszukiwawczych, tj. badań geofizycznych wierceń za gazem ziemnym i ropą naftową oraz budowy infrastruktury technicznej związanej z eksploatacją złóż ropy naftowej i gazu zimnego,

d) w planie przewiduje się dalszy rozwój gazyfikacji gminy oparty na rozbudowie układu sieci średnioprężnej ustalonej w programie gazyfikacji gminy.

#### 6. Elektroenergetyka:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem sieci i urządzeń systemu elektroenergetycznego należącego do firm posiadających koncesję na przesył i dystrybucję energii elektrycznej,
- b) na terenach rolnych dopuszcza się sytuowanie farm fotowoltaicznych o wydajności powyżej 100kW na zasadzie czasowego zagospodarowania terenu. Obiekty te obsługiwane mogą być przez istniejące lub projektowane linie energetyczne i obiekty techniczne,
- c) zasilanie etapowe poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe, sieci magistralne i rozdzielcze średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza,
- d) przewiduje się budowę linii 400kV Lublin – Zamość Mokre.
- e) wyznacza się strefy bezpieczeństwa wyłączone spod zabudowy dla istniejących i nowoprojektowanych Elektroenergetycznych linii napowietrznych jak w §36,
- f) po likwidacji linii energetycznych lub jej skablowaniu nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z ich dotychczasowego przebiegu tracą ważność.
- g) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych, okiennych i wentylacyjnych, pod warunkiem dostępu działki do drogi i możliwością dojazdu sprzętu ciężkiego. Nie dotyczy to działek graniczących z drogą krajową klasy głównej ruchu przyspieszonego nr 82, dla których to obowiązują minimalne odległości od drogi zgodnie z ustawą o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985r.
- h) realizacja (rezerwacja i budowa) urządzeń elektroenergetycznych do połączenia urządzeń wytwórczych z siecią przedsiębiorstwa energetycznego leży w gestii inwestora tych urządzeń.

#### 7. Telekomunikacja:

- a) obsługa telekomunikacyjna przez koncesjonowanych operatorów telekomunikacyjnych telefonii stacjonarnej (kanalizacja telefoniczna, kabel telefoniczny doziemny) i telefonii komórkowej cyfrowej i analogowej przy założeniu adaptacji (sieci i urządzeń telekomunikacyjnych nie kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu) oraz wymaganej rozbudowy układu przesyłowego z zakazem lokalizowania napowietrznych linii telefonicznych,
- b) w zakresie telefonii komórkowej zakłada się budowę nowych stacji telefonii komórkowej na działkach wydzielonych lub na obiektach, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi zawartymi w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9

listopada 2010 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

8. Ogrzewanie obiektów powinno być realizowane ze źródeł opartych o paliwa ekologiczne.

9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

1) obowiązek wyposażenia nieruchomości w urządzenia i miejsca umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów, zgodnie z wymaganiami określonymi w regulaminie utrzymania porządku i czystości w gminie;

2) plan ustala punkty tymczasowego gromadzenia odpadów przy poszczególnych obiektach, wyznaczane w/g potrzeb oraz docelowy wywóz na składowisko centralne odpadów zlokalizowane poza obszarem opracowania planu zgodnie z warunkami utrzymania porządku i czystości w gminie.

10. Plan wyznacza granicę zasobów węglowych przebiegającą przez poszczególne obszary w granicy opracowania: wieś Podzamcze, wieś Mełgiew I. Zasoby węglowe występują w obszarach: wieś Kolonia Janowice i Janówek, wieś Trzeszkowice, wieś Trzeciaków, wieś Kolonia Józefów, wieś Piotrówek, wieś Mełgiew I obszar II, wieś Mełgiew II.

11. Plan wyznacza granicę udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego występującą w następujących obszarach: wieś Mełgiew I obszar II.

## § 10

1. Plan ustala zasadę lokalizacji planowanych sieci infrastruktury technicznej dla obsługi projektowanej i modernizowanej zabudowy w ciągu planowanych dróg, ciągów pieszych oraz ciągów technicznych, z wyłączeniem drogi krajowej, wobec której obowiązują ustalenia odrębne zawarte w Ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

2. W odniesieniu do drogi krajowej w pasie drogowym mogą znajdować się wyłącznie droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Jednocześnie art. 39 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy zabrania lokalizacji w pasie drogowym drogi krajowej obiektów budowlanych, umieszczania urządzeń, przedmiotów i materiałów, niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego, które należy sytuować w odległościach nie mniejszych, niż wskazane w art. 43 ust. 1 w/w ustawy.

3. Usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego zgodnie z art. 53 – 57 Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym

oraz w wydany na podstawie art. 54 w/w ustawy Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2008 r. Nr 153, poz. 955 z późn. zm.).

## § 11

1. Zagospodarowanie terenu należy wykonać w sposób nie kolidujący z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej. W przypadku wystąpienia kolizji sieci lub istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z elementami uzbrojenia planowanej inwestycji, projekt należy uzgodnić z właściwym właścicielem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w celu ustalenia warunków usunięcia kolizji.

2. Lokalizacja budynków musi spełniać zapisy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów.

3. Realizację dojazdów spełniających wymagania dróg pożarowych realizować należy, zgodnie z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

4. W granicach obszaru objętego zmianą planu **dopuszcza się**:

a) prowadzenie sieci poza terenami wskazanymi, pod warunkiem, że jest to niezbędne dla obsługi ustalonych planem terenów i spełnia wymogi przepisów szczególnych,

b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie uwzględnionych w rysunku planu, jeżeli są one niezbędne dla obsługi objętego planem obszaru, a nie były zidentyfikowane na etapie sporządzenia planu,

c) lokalizację urządzeń zmniejszających uciążliwości powstałe w wyniku ruchu drogowego,

d) w szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwość zmniejszenia odległości linii zabudowy od krawędzi jezdni wyłącznie pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi, wydanej przed: uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłoszeniem budowy, wykonywaniem robót budowlanych oraz udokumentowania przez inwestora, iż w projektowanym budynku będą spełnione warunki w zakresie ochrony przed uciążliwościami komunikacyjnymi, lub określone w przepisach szczególnych.

e) korektę podziałów wewnętrznych oznaczonych w rysunku planu linią przerywaną całego terenu wyznaczonego linią rozgraniczającą lub jego części, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych, nienaruszania interesów osób trzecich,

5. W granicach obszaru objętego zmianą planu **wyklucza się**:

1) budowę zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w granicach administracyjnych miast i zwartej zabudowy wsi.

2) możliwość lokalizacji inwestycji, których uciążliwość wykracza poza granice posiadanych posesji,

3) prowadzenie prac niwelacyjnych i nadsypywanie terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, a także radykalnie zmieniających naturalnie uformowaną rzeźbę terenu,

4) budowę lub rozbudowę obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, zgodnie z art. 87 ust.6 pkt. 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze (Dz. U. z 2012 r., poz.933 i 951),

5) Wszelkie planowane obiekty, na przedmiotowym terenie o wysokości równej i większej od 50 m nad poziomem terenu podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwolenie na budowę, zgłaszaniu za pośrednictwem Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Lublinie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego SZ RP (Dz. U. z 2003 r. Nr 130, poz. 1193 z późn. zm.).

## § 12

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1. Ustala się zakaz prowadzenia działalności przekraczających standardy jakości środowiska poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; oddziaływanie winno zamykać się w wyznaczonych na rysunku planu strefach oddziaływania.

2. Nakazuje się kształtowanie, wprowadzanie nowej zabudowy kubaturowej z uwzględnieniem istniejącej zieleni.

## § 13

Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem RM dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem MN dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- c) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U, U/MN dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

Na terenie NK 46 MN gdzie plan uwzględnia istniejący zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zrealizowany w oparciu o decyzje o ustaleniu warunków zabudowy nie gwarantuje się zachowania właściwych standardów dla terenów budownictwa jednorodzinnego.

#### § 14

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :

1. Zagospodarowanie i użytkowanie obszaru powinno odbywać się możliwie z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska i z wykorzystaniem najlepszych dostępnych technologii.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposoby zagospodarowania terenu:

1) poprzez określenie w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały:

- a) maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy,
- b) minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
- c) maksymalnej wysokości zabudowy w metrach i kondygnacjach,
- d) nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) rodzaju i spadku dachu,

2) dla istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu, w tym położonej poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, dopuszcza się remonty i przebudowy pod warunkiem zachowania dotychczasowych parametrów technicznych i formy zabudowy istniejących budynków;

3) dla istniejącej zabudowy spełniającej ustalenia planu dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy na warunkach określonych w niniejszym planie miejscowym;

4) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych poza liniami zabudowy, jeżeli ich realizacja nie koliduje z zagospodarowaniem dopuszczonym planem, przy czym ustala się iż realizacja wiat garażowych lub magazynowych musi odbywać się w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy;

5) na całym obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych bezpośrednio przy



granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, w przypadku, gdy szerokość frontu działki budowlanej jest mniejsza niż 18 m, z zachowaniem przepisów odrębnych;

6) ustala się dla każdej działki budowlanej realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów, miejsc postojowych, miejsc na odpady oraz wiat, altan i obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi oraz lokalizację urządzeń służących ochronie środowiska pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;

7) określa się zasady realizacji ogrodzeń:

a) ustala się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg,

b) zakazuje się wykonywania wypełnień ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetonowych oraz blach i materiałów odpadowych.

8) Dla terenów MN, MN/U, U/MN, U/MW, P/MN, określone w rysunkach planu linie zabudowy dotyczą zarówno zabudowy mieszkaniowej, usługowej i aktywności gospodarczej,

3. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1) Wyznacza się następujące tereny i obiekty przeznaczone na cel publiczny: tereny dróg publicznych klasy: zbiorczej, lokalnej, dojazdowej.

2) Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty i sieci infrastruktury technicznej, obiekty ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej, obiekty i urządzenia ochrony przeciwpowodziowej, urządzenia wodne i melioracji, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie elementarnym w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego, pod warunkiem dostosowania ich estetyki do stosowanych w obszarze elementów małej architektury.

3) Dopuszcza się realizację nośników reklamowych wyłącznie w powiązaniu z obiektami budowlanymi, w formie tablic, neonów, wsporników - jako informacja związana z funkcjonowaniem obiektu. Na terenach wzdłuż dróg publicznych reklamy trwale związane z gruntem lokalizować można w odległości uzgodnionej z zarządcą drogi, nie mniejszej jednak niż ustalone przepisami odległości zabudowy od krawężnika jezdni.

4) Zabrania się lokalizowania nośników reklamowych:

- a) na terenach objętych ochroną konserwatorską,
- b) w pasie terenu obejmującym jezdnie w krawężnikach, wraz z terenem położonym na zewnątrz jezdni po 2m od krawężnika dla ulic: lokalnych i dojazdowych,
- c) widocznych z drogi krajowej.

#### § 15

**Ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu** – tereny objęte zmianą planu mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnego z planem.

Plan przewiduje także inne formy tymczasowego zagospodarowania terenów:

1. na terenach rolnych możliwa jest lokalizacja farm fotowoltanicznych na zasadzie czasowego wyłączenia terenu z użytkowania rolniczego.
  2. na terenach rezerwowanych dla funkcji aktywności gospodarczej dopuszcza się realizację funkcji składowych nie wymagających realizacji obiektów związanych trwale z gruntem.
- Wszystkie te działania nie mogą swoim oddziaływaniem wykraczać poza granice nieruchomości na której są realizowane.

#### § 16

**TERENY DRÓG – KDK-S (S17-12), KDL-G, KDZ-P, KDD-G, KDW.**

1. **Podstawowe przeznaczenie terenu** – drogi i urządzenia z nimi związane, wynikające z docelowych, transportowych i innych funkcji drogi.

#### **Dopuszcza się:**

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru, z wyłączeniem drogi krajowej, wobec której obowiązują ustalenia odrębne zawarte w Ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- przebieg w pasie drogowym ścieżek rowerowych pod warunkiem spełnienia wymogów technicznych,
- realizację urządzeń komunikacyjnych związanych z eksploatacją dróg,
- wzbogacenie biologiczne w formie zadrzewień z uwzględnieniem warunków wynikających z potrzeb prowadzenia sieci uzbrojenia podziemnego.

Urządzenia i obiekty j.w. mogą być realizowane pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

#### **Wyklucza się:**

- realizację zagospodarowania kubaturowego z wyjątkiem wiat przystankowych z kioskami oraz obiektów infrastruktury technicznej. Zapis ten nie dotyczy drogi krajowej, wobec której obowiązują ustalenia odrębne zawarte w Ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r., nr 19, poz. 115 z późn. zm.),
- lokalizowanie ogrodzeń wewnątrz linii rozgraniczających dróg których parametry ustalone są na rysunku planu oraz w niniejszym paragrafie,
- lokalizowania tablic reklamowych widocznych z drogi międzynarodowej za względu na bezpieczeństwo i estetykę na podstawie Umowy Europejskiej o głównych drogach ruchu międzynarodowego, sporządzonej w Genewie dnia 15 listopada 1975 r.

2. Na terenach, o których mowa ust. 1 ustala się przebieg dróg publicznych oznaczonych w/g klas:

- **S - ekspresowa** - KI 11 KDK –S17-12
- **Z - zbiorcze** - J 32 KDZ-P, KJJ 6 KDZ-P, KJJ 9 KDZ-P, NK85 KDZ-P, NK117 KDZ-P, KI 15 KDZ-P, KI 16 KDZ-P, KIII 20 KDZ-P, F 50 KDZ-P, MEIII 50 KDZ-P, MEIII 55 KDZ-P, P 44 KDZ-P, P 45 KDZ-P, T 9 KDZ-P, MI 78 KDZ-P, MI 84 KDZ-P, MI 87 KDZ-P, TRZII 7 KDZ-P, MII 22 KDZ-P,
- **L - lokalne** - J 31 KDL-G, J 33 KDL-G, J 34 KDL-G, J 35 KDL-G, J 40 KDL-G, KM 14 KDL-G, KM 16 KDL-G, NK91 KDL-G, NK93 KDL-G, TRZI 2 KDL-G, KI 13 KDL-G, KII 13 KDL-G, KII 17 KDL-G, KII 20 KDL-G, KIII 19 KDL-G, KIII 21 KDL-G, KIV 10 KDL-G, KIV 11 KDL-G, F 29 KDL-G, F 43 KDL-G, MI13 KDL-G, MI14 KDL-G, MII 8 KDL-G, MII 9 KDL-G, MEIII 49 KDL-G, MEIII 52 KDL-G, MEIII 54 KDL-G, KJ 4 KDL-G, KRZII 9 KDL-G, MI 89 KDL-G,
- **D - dojazdowe** - J 38 KDD-G, KJJ 7 KDD-G, KM 15 KDD-G, NK79 KDD-G, NK83 KDD-G, NK87 KDD-G, NK95 KDD-G, NK97 KDD-G, NK99 KDD-G, NK100 KDD-G, NK109 KDD-G, KI 17 KDD-G, KI 18 KDD-G, KI 19 KDD-G, KII 14 KDD-G, F 34 KDD-G, F 35 KDD-G, F 36 KDD-G, F 40 KDD-G, F 44 KDD-G, F 51 KDD-G, P 46 KDD-G, P 47 KDD-G, P 48 KDD-G, T 10 KDD-G, T 11 KDD-G, PK 3 KDD-G, KRZII 10 KDD-G, MI 79 KDD-G, MI 80 KDD-G, MI 81 KDD-G, MI 82 KDD-G, MI 83 KDD-G, MI 85 KDD-G, MI 86 KDD-G, MI 90 KDD-G, MI 92 KDD-G, MI 93 KDD-G, MII 24 KDD-G, MII 26 KDD-G, MII 28 KDD-G,
- **KDW - wewnętrznych** - J 36 KDW, J 37 KDW, J 39 KDW, KJJ 8 KDW, NK80 KDW, NK81 KDW, NK82 KDW, NK84 KDW, NK86 KDW, NK88 KDW, NK89 KDW, NK90 KDW, NK92 KDW, NK94 KDW, NK96 KDW, NK98 KDW, NK101 KDW, NK102 KDW, NK103 KDW, NK104 KDW, NK105 KDW, NK106 KDW,

NK107 KDW, NK108 KDW, NK110 KDW, NK111 KDW, NK112 KDW, NK113 KDW, NK114 KDW, NK115 KDW, NK116 KDW, KI 12 KDW, KI 14 KDW, KII 15 KDW, KII 16 KDW, KII 18 KDW, KIII 22 KDW, KIII 23 KDW, KIII 24 KDW, KIV 9 KDW, KIV 12 KDW, KIV 13 KDW, F 30 KDW, F 31 KDW, F 32 KDW, F 33 KDW, F 37 KDW, F 38 KDW, F 39 KDW, F 41 KDW, F 42 KDW, F 45 KDW, F 46 KDW, F 48 KDW, F 49 KDW, F 52 KDW, F 53 KDW, F 54 KDW, F 55 KDW, F 56 KDW, MII 10 KDW, MEIII 51 KDW, MEIII 53 KDW, KRZII 11 KDW, KRZII 12 KDW, MI 91 KDW, MI/II 6 KDW, TRZII 8 KDW, TRZII 9 KDW,

Szerokość pasa drogowego przyjmuje się zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:2 000.

3. Ustalone przebiegi i klasy dróg, o których mowa w ust. 1 i 2 oznacza się stosownie do zaliczonej kategorii:

- **K** - droga krajowa,
- **P** - drogi powiatowe,
- **G** - drogi gminne.

4. Dla poszczególnych dróg określonych w ustępie 2 ustala się graniczne szerokości w liniach rozgraniczających:

- Krajowa KDK-S S17-12 – zgodnie z § 8 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r., nr 43 poz., 430 z późn. zm.) oraz zgodnie z dokumentacją wykonawczą budowy tej drogi przy minimalnej szerokości pasa ruchu 3,5m,
- Głównych KDG - 20 – 40m przy szerokości jezdni 7,0 – 14,0m,
- Zbiorczych KDZ - 15 – 25m przy szerokości jezdni 7,0 – 14,0m,
- Lokalnych KDL – 10 – 15 m przy szerokości jezdni 5,0 – 6,0 m,
- Dojazdowych KDD - 10 – 12m przy szerokości jezdni 5,0 – 6,0m (ze względu na warunki terenowe drogi MII24KDD-G i MII26KDD-G mają szerokość do 8m),
- Wewnętrznych KDW - 8 – 10m przy szerokości jezdni 4,5 – 5,0m.

5. Przy ustalaniu szerokości poszczególnych ciągów drogowych należy kierować się rysunkiem planu i analizą warunków terenowych (oskarpowanie, rowy przydrożne, istniejące zadrzewienia).

6. Dla drogi krajowej nr 17-12 obowiązują zasady zawarte w przepisach szczególnych. Dostępność komunikacyjna drogi będzie możliwa wyłącznie na projektowanych węzłach drogowych. Na terenach przyległych do tej drogi należy zapewnić obsługę komunikacyjną w oparciu o sieć dróg niższych kategorii oraz poprzez realizowane drogi dojazdowe, przejazdy i

węzły drogowe. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. nr 43, poz. 430) na drogach ekspresowych obowiązuje zakaz realizacji zjazdów. Właściwy organ administracji publicznej przed wydaniem decyzji administracyjnej dotyczącej terenu przyległego do drogi krajowej ma obowiązek uzgodnić z GDDKiA Oddział w Lublinie wszelkie sprawy obejmujące zasady:

- a) podziału lub scaleń gruntów,
- b) realizacji inwestycji będącej przedmiotem postępowania administracyjnego, w tym: obiektów kubaturowych, obiektów i urządzeń komunikacji kołowej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu, na terenach sąsiadujących z drogą krajową, w liniach rozgraniczających drogi krajowej oraz w odniesieniu do inwestycji przecinających drogę krajową oraz inwestycji sąsiadujących z rezerwami terenu przeznaczonymi pod budowę lub modernizację drogi krajowej lub przecinających te rezerwy w zakresie obejmującym:
- c) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do elementów drogi krajowej,
- d) określenie warunków obsługi komunikacyjnej inwestycji (terenu), w tym możliwości realizacji nowego lub przebudowy istniejącego włączenia do drogi krajowej,
- e) wpływ inwestycji na stosunki wodne w tym rejonie ze szczególnym uwzględnieniem warunków odwodnienia pasa drogowego

7. Dla dróg gminnych klasy D w uzasadnionych przypadkach wynikających z istniejącego zagospodarowania i uwarunkowań terenowych dopuszcza się zmniejszenie ich szerokości do 8,0m. w liniach rozgraniczających.

8. Dla dróg wewnętrznych w uzasadnionych przypadkach wynikających z warunków terenowych dopuszcza się zmniejszenie ich szerokości do 6,0m.

9. Na rysunkach planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż ciągów dróg.

10. Na terenach dróg dopuszcza się nadto lokalizację:

- a) terenów zieleni,
- b) urządzeń komunikacyjnych a w szczególności pasów postojowych i ścieżek rowerowych,
- c) urządzeń związanych z eksploatacją dróg.

11. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli

nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych.

Do uciążliwości, o których mowa wyżej zalicza się w szczególności:

- a) szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych,
- b) hałas i drgania (wibracje),
- c) zanieczyszczenie powietrza,
- d) zanieczyszczenie gruntu i wód,
- e) powodzie i zalewanie wodami opadowymi,
- f) osuwiska gruntu, lawiny skalne i śnieżne,
- g) szkody spowodowane działalnością górniczą.

12. Budynki mieszkalne, budynki zamieszkania zbiorowego i budynki użyteczności publicznej należy sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań, a jeżeli one występują i ich poziom będą powodować w pomieszczeniach tych budynków przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań, określonych w Polskich Normach dotyczących dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach, należy stosować skuteczne zabezpieczenia. Budynki z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami należy chronić przed tymi uciążliwościami poprzez zachowanie odpowiednich odległości od ich źródeł, usytuowanie i ukształtowanie budynku, stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz osłaniających i ekranujących przed hałasem, a także racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku oraz zapewnienie izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych określonej w Polskiej Normie dotyczącej wymaganej izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych.

13. Obsługa komunikacyjna terenów przylegających do drogi krajowej powinna uwzględniać rozwiązania przyjęte na etapie projektu wykonawczego na rozbudowę drogi nr 17-12 do parametrów drogi ekspresowej S17-12.

14. Obsługa komunikacyjna nie może być prowadzona z drogi ekspresowej S17-12 w związku z tym należy ją wyznaczyć wyłącznie poprzez sieć dróg niższych kategorii oraz poprzez planowane drogi dojazdowe, przejazdy i węzły drogowe.

15. Na terenach objętych izofoną 56 dB określającą zasięg oddziaływania hałasu dla realizowanej drogi ekspresowej S17-12 w oparciu o Rozporządzenie Ministra Środowiska z dn. 1 października 2012 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2012 r., poz. 1109) wyklucza się wszelkie formy zabudowy mieszkaniowej i funkcje rekreacyjne, a także obiekty służby zdrowia oraz oświaty i wychowania.

## ROZDZIAŁ 2

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WEDŁUG RODZAJÓW PRZEZNACZENIA

#### § 17

**JACKÓW** (obręb 3- Jacków Kolonia):

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM ustala się: tereny zabudowy zagrodowej.

Dotyczy to następujących terenów: **J1RM, J4RM, J7RM, J9RM, J10RM, J15RM, J17RM, J19RM, J21RM, J23RM, J24RM, J26RM, J27RM, J30RM.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem realizacji dodatkowych budynków mieszkalnych na działkach siedliskowych (bez gwarancji planistycznej standardu właściwego dla terenów zabudowy mieszkaniowej).

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- ustala się minimalną wielkość działki zagrodowej na 1500m<sup>2</sup> (-15%), przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Mełgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
- minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,
- wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynikać będzie z potrzeb funkcji rolnej,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce 30%,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,
- maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m,
- forma zabudowy wolnostojąca o wysokości do III kondygnacji, przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
- pokrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpucie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych)

- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie), w granicach własnych posesji,
- powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych.

**Dopuszcza się:**

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- doinwestowanie poszczególnych istniejących działek zagrodowych o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze),

**Wyklucza się:**

- lokalizację na terenie zabudowy zagrodowej ferm hodowlanych mogących pogorszyć stan środowiska,
- lokalizację funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwości wykraczające poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny.

**2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**Dotyczy to następującego terenu: J6MN.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa (w zależności od wielkości działki),
- minimalna wielkość działki budowlanej zabudowy wolnostojącej: 900 m<sup>2</sup>, przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Mełgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
- zabudowy bliźniaczej - 500m<sup>2</sup>,
- zabudowy szeregowej - 300 m<sup>2</sup>,
- wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy ,
- minimalną szerokość frontu działki budowlanej zabudowy:



- wolnostojącej – ustala się na 18m,
- bliźniaczej – ustala się na 14m,
- szeregowej – ustala się na 7,2m,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,
- maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m,
- maksymalną wysokość budynków mieszkalnych ustala się na III kondygnacje nadziemne przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
- obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpusie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie lub 20m<sup>2</sup> pow. usługowej),
- zabudowa istniejąca przewidziana jest do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, a także uzupełnienie zabudowy o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (garaże, miejsca parkingowe) pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,
- powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, a także przy projektowaniu obiektów usługowych.

**Dopuszcza się:**

- możliwość uzupełnienia funkcji mieszkaniowej o funkcje usługowe poprzez wprowadzenie nieuciążliwych usług, które nie będą powodować przekroczenia dopuszczalnych norm zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych. Zasięg zagrożeń i uciążliwości należy ograniczyć do granic własnej posesji. Możliwe jest wprowadzenie funkcji usługowej do budynku mieszkalnego lub realizacja obiektów wolnostojących, pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodnie z przepisami prawa budowlanego i nie spowoduje to obniżenia

estetyki otoczenia oraz uciążliwości dla działek sąsiednich. Wielkość programu usługowego nie może przekroczyć 40% wielkości programu podstawowego,

- doinwestowanie poszczególnych działek o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze),
- lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów technicznych związanych z funkcją podstawową.

**Wyklucza się:**

- prowadzenie usług zaliczanych do usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz będących kłopotliwymi w relacjach sąsiedzkich.

**3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U ustala się:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

**Dotyczy to następującego terenu: J2MN/U,**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i usługi komercyjne.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- program mieszkaniowy i usługowy może być realizowany samodzielnie lub równocześnie.
- minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
- maksymalną wysokość budynków ustala się na II kondygnacje nadziemne z możliwością realizacji dodatkowo poddasza użytkowego w stromym dachu,
- forma zabudowy – wolnostojąca,
- całkowita wysokość budynku przy najniżej położonym wejściu do budynku: mieszkalnego - 12m, usługowego - 9m,
- obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpucie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wielkość powierzchni zabudowy do 50%
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 20%
- minimalna powierzchnia działki 900 m<sup>2</sup>, przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania

przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Mełgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,

- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie lub 20m<sup>2</sup> pow. usługowej),
- zabudowa istniejąca do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,
- powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków.

**Dopuszcza się:**

- możliwość uzupełnienia i przekształcania funkcji mieszkaniowej na funkcje usługowe poprzez wprowadzenie nieuciążliwych usług, których rodzaj działalności dla budynków i osób w nich przebywających nie będzie powodować przekroczenia dopuszczalnych norm zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych. Zasięg zagrożeń i uciążliwości należy ograniczyć do granic własnej posesji,
- realizację obiektów usługowych wolnostojących pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodne z przepisami prawa budowlanego i nie spowoduje obniżenia estetyki otoczenia oraz uciążliwości dla działek sąsiednich,
- lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów związanych z podstawową funkcją terenu,
- korektę podziałów wewnętrznych oznaczonych w rysunku planu linią przerywaną całego terenu wyznaczonego linią rozgraniczającą lub jego części, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich,

**Wyklucza się:**

- prowadzenie usług zaliczanych do usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz będących kłopotliwymi w relacjach sąsiedzkich.

**4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U ustala się:** tereny zabudowy usługowej.

**Dotyczy to następującego terenu: J28U.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** usługi komercyjne w zakresie handlu, gastronomii i hotelarstwa, usług bytowych i rzemiosła nieuciążliwego. Na terenie J28U plan przewiduje

funkcjonowanie zespołu usług kultury i sportu jako adaptację dotychczasowej funkcji tego terenu.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- forma zabudowy – wolnostojąca,
- zabudowa istniejąca przewidziana jest do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, a także uzupełnienie zabudowy o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (np. miejsca parkingowe) pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy na terenach aktywności gospodarczej i usług,
- nie normuje się minimalnej wielkości działki jako uzależnionej od specyfiki działalności,
- wielkość powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,7,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 0,5m od poziomu terenu przy wejściu,
- maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 15m,
- maksymalną wysokość budynków ustala się na III kondygnacje nadziemne przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
- obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpucie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 20m<sup>2</sup> pow. usługowej).
- powyższe zasady powinny być stosowane również przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków.

**Dopuszcza się:**

- lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową,
- wprowadzenie jako funkcji uzupełniającej usług publicznych oraz terenów zieleni i placów.

**Wyklucza się:**

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej.

**5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P ustala się:** tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

**Dotyczy to następującego terenu: J18P.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** zakłady produkcyjne i bazy, zaplecza techniczne obiektów usługowych, a także wszelkiego typu składowanie i magazynowanie.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- forma zabudowy – wolnostojąca,
- zabudowa istniejąca przewidziana jest do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, a także uzupełnienie zabudowy o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (np. miejsca parkingowe) pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy na terenach aktywności gospodarczej i usług,
- nie normuje się minimalnej wielkości działki jako uzależnionej od specyfiki działalności,
- wielkość powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,7;
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 0,5m od poziomu terenu przy wejściu,
- maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 15m,

- maksymalną wysokość budynków ustala się na III kondygnacje nadziemne przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
- nie ustala się obowiązującej formy dachów, która wyniknie z przyjętej technologii obiektu
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 20m<sup>2</sup> pow. produkcyjnej).
- powyższe zasady powinny być stosowane również przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków.
- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **P** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref, na obszarze których są położone.

**Dopuszcza się:**

- lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
- lokalizację urządzeń służących ochronie środowiska pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
- możliwość realizacji obiektów urządzeń związanych z działalnością rzemieślniczą oraz inną działalnością gospodarczą.

**Wyklucza się:**

- zabudowę mieszkaniową.

**6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się:** tereny rolnicze.

**Dotyczy to następujących terenów: J8R, J14R, J16R, J22R.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** uprawy polowe, ogrodnicze, szkółkarskie.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **R** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, na obszarze których są one położone.

**Dopuszcza się:**

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla prowadzenia działalności podstawowej (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- wzbogacenie biologiczne w formie zadrzewień ,
- możliwość grodzenia w sposób ażurowy, nie zmieniający naturalnego spływu wód (bez murów cokołowych ),

- funkcjonowanie istniejących gospodarstw rolnych z siedliskami, w których możliwe jest przeprowadzanie bieżących prac modernizacyjnych, remontowych i realizacja nowych obiektów niezbędnych do funkcjonowania gospodarstwa rolnego na zasadach zagospodarowania terenu jak w pkt. 1 dla zabudowy zagrodowej.

**Wyklucza się:**

- lokalizację nowego zagospodarowania kubaturowego niezwiązanego z istniejącymi siedliskami.

**7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem E ustala się:** tereny urządzeń elektroenergetyki.

**Dotyczy to następującego terenu: J 20 E.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** punkty zasilające dla obsługi użytkowników terenu.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- zgodnie z przepisami szczególnymi,
- preferuje się stosowanie stacji transformatorowych wewnętrznych.

**Dopuszcza się:**

- lokalizację projektowanych stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy działki.

**Wyklucza się:**

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz innej nie związanej z funkcją elektroenergetyki.

**8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZŁ ustala się:** teren łąk.

**Dotyczy to następujących terenów: J12ZŁ, J13ZŁ, J25ZŁ.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** teren łąk.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- zachowanie naturalnego ukształtowania terenu z możliwością niewielkich niwelacji dla zlokalizowania obiektów sportowych,
- obowiązuje zakaz samowolnego wycinania drzew i krzewów, wartościowych z punktu widzenia funkcji rekreacyjnych i biocenotycznych,
- wzbogacanie biologiczne odpowiednie do siedlisk i funkcji,
- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **ZŁ** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref, na obszarze których są one położone.

**Dopuszcza się:**

- realizację na terenach łąk terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i urządzeń infrastruktury,

**Wyklucza się:**

- lokalizację zabudowy nie związanej z funkcją łąk i pastwisk oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- samowolne wycinanie drzew i krzewów, wartościowych z punktu widzenia funkcji rekreacyjnych i biocenotycznych,
- przekształcanie powierzchni terenu w szczególności poprzez niszczenie naturalnej jego rzeźby.

9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** ustala się: tereny wód powierzchniowych.

**Dotyczy to następującego terenu: J11WS.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** stanowią tereny wód otwartych i systemy rowów odwadniających i melioracyjnych.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- na terenach **WS** dozwolona jest lokalizacja: urządzeń sportów wodnych, urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów komunikacyjnych,
- konieczność poprawy czystości wód poprzez likwidację istniejących źródeł zanieczyszczeń,
- nakazuje się dążenie do maksymalnego wykorzystania naturalnych umocnień brzegów rzek oraz kanałów,
- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **WS** nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref, w obszarze których są one położone.

10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **W** ustala się: tereny ujęć wody oraz urządzeń zaopatrzenia w wodę.

**Dotyczy to następującego terenu: J29W.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** tereny ujęć wody oraz urządzeń zaopatrzenia w wodę.

**Zasady zagospodarowania terenu:** zgodnie z przepisami szczególnymi.

11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KXL** ustala się **przeznaczenie podstawowe:** teren komunikacji pieszo – jezdnej.

**Dotyczy to następujących terenów: J3KXL, J5KXL.**

**Zasady zagospodarowania terenu:**



- wyznacza się przebieg ciągów pieszo-jezdnych o szerokości min 5,0m w liniach rozgraniczających, dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów komunikacyjnych i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
- urządzenia, o których mowa wyżej można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- wyklucza się wszelką zabudowę kubaturową, nie związaną urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi do obsługi terenu.

**12. Obszar Jacków znajduje się w terenie i obszarze górniczym „Melgiew” utworzonym Decyzją Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa Nr 30/99 z dnia 1999-07-23, dla którego plan umożliwi prowadzenie prac poszukiwawczych, tj. badań geofizycznych wierceń za gazem ziemnym i ropą naftową oraz budowy infrastruktury technicznej związanej z eksploatacją złóż ropy naftowej i gazu ziemnego.**

#### § 18

**KOLONIA JANOWICE I JANÓWEK (obręb 5 – Janówek):**

**1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM ustala się:** teren zabudowy zagrodowej.

**Dotyczy to następujących terenów: KJJ1RM, KJJ3RM, KJJ4RM, KJJ5RM, KJJ10RM.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem realizacji dodatkowych budynków mieszkalnych na działkach siedliskowych (bez gwarancji planistycznej standardu właściwego dla terenów zabudowy mieszkaniowej).

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- ustala się minimalną wielkość działki zagrodowej na 1500m<sup>2</sup> (-15%), przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Melgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
- minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,
- wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynikać będzie z potrzeb funkcji rolnej,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce 30%,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,
- maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m,
- forma zabudowy wolnostojąca o wysokości do III kondygnacji, przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
- pokrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpucie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie), w granicach własnych posesji.
- powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych.

**Dopuszcza się:**

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- doinwestowanie poszczególnych istniejących działek zagrodowych o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze),

**Wyklucza się:**

- lokalizację na terenie zabudowy zagrodowej ferm hodowlanych mogących pogorszyć stan środowiska,
- lokalizację funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwość wykraczające poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny.

**2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się:** tereny rolnicze.

**Dotyczy to następującego terenu: KJJ2R.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** uprawy polowe, ogrodnicze, szkółkarskie.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **R** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, na obszarze których są one położone.

**Dopuszcza się:**

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla prowadzenia działalności podstawowej (deszczownie, energia elektryczna itp.),
  - wzbogacenie biologiczne w formie zadrzewień,
  - możliwość grodzenia, ale w sposób ażurowy, nie zmieniający naturalnego spływu wód (bez murów cokołowych),
- funkcjonowanie istniejących gospodarstw rolnych z siedliskami, w których możliwe jest przeprowadzanie bieżących prac modernizacyjnych, remontowych i realizacja nowych obiektów niezbędnych do funkcjonowania gospodarstwa rolnego na zasadach zagospodarowania terenu jak w pkt. 1 dla zabudowy zagrodowej.

**Wyklucza się:**

- lokalizację nowego zagospodarowania kubaturowego niezwiązanego z istniejącymi siedliskami.

**3. W związku z Rozbudową Regionalnego Portu Lotniczego: „Port Lotniczy Lublin S.A. – (Świdnik)” na wyżej wymienionych terenach ustala się powierzchnie ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy i obiektów naturalnych nad poziom morza wynoszącą 237 m nad poziom morza.**

§ 19

**KOLONIA MINKOWICE (obręb14 – Minkowice Kolonia):**

**1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM ustala się:** teren zabudowy zagrodowej.

**Dotyczy to następujących terenów: KM1RM, KM3RM, KM4RM, KM5RM, KM8RM, KM9RM.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** stanowi teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem realizacji dodatkowych budynków mieszkalnych na działkach siedliskowych (bez gwarancji planistycznej standardu właściwego dla terenów zabudowy mieszkaniowej).

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- ustala się minimalną wielkość działki zagrodowej na 1500m<sup>2</sup> (-15%), przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Mełgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
- wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynikać będzie z potrzeb funkcji rolnej,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce 30%,
- minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,
- maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m,
- forma zabudowy wolnostojąca o wysokości do III kondygnacji, przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
- pokrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpucie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie ), w granicach własnych posesji.
- powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych.

**Dopuszcza się:**

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- doinwestowanie poszczególnych istniejących działek zagrodowych o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze),

**Wyklucza się:**

- lokalizację na terenie zabudowy zagrodowej ferm hodowlanych mogących pogorszyć stan środowiska,
- lokalizację funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwości wykraczające poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny.

**2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**Dotyczy to następujących terenów: KM2MN, KM6MN, KM11MN.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa (w zależności od wielkości działki),

- minimalna wielkość działki budowlanej zabudowy wolnostojącej: 900 m<sup>2</sup>, przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Melgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
- zabudowy bliźniaczej - 500m<sup>2</sup>,
- zabudowy szeregowej - 300 m<sup>2</sup>,
- wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy ,
- minimalną szerokość frontu działki budowlanej zabudowy:
  - wolnostojącej – ustala się na 18m,
  - bliźniaczej – ustala się na 14m,
  - szeregowej – ustala się na 7,2m,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,
- maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m,
- maksymalną wysokość budynków mieszkalnych ustala się na III kondygnacje nadziemne przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
- obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpucie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie lub 20m<sup>2</sup> pow. usługowej),
- zabudowa istniejąca przewidziana jest do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, a także uzupełnienie zabudowy o brakujące elementy

zagospodarowania komplementarnego (garaże, miejsca parkingowe) pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,

- powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, a także przy projektowaniu obiektów usługowych.

**Dopuszcza się:**

- możliwość uzupełnienia funkcji mieszkaniowej o funkcje usługowe poprzez wprowadzenie nieuciążliwych usług, które nie będą powodować przekroczenia dopuszczalnych norm zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych. Zasięg zagrożeń i uciążliwości należy ograniczyć do granic własnej posesji. Możliwe jest wprowadzenie funkcji usługowej do budynku mieszkalnego lub realizacja obiektów wolnostojących, pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodnie z przepisami prawa budowlanego i nie spowoduje to obniżenia estetyki otoczenia oraz uciążliwości dla działek sąsiednich. Wielkość programu usługowego nie może przekroczyć 40% wielkości programu podstawowego,
- doinwestowanie poszczególnych działek o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze),
- lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów technicznych związanych z funkcją podstawową.

**Wyklucza się:**

- prowadzenie usług zaliczanych do usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz będących kłopotliwymi w relacjach sąsiedzkich.

**3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U ustala się:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

**Dotyczy to następującego terenu:** KM10MN/U,

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i usługi komercyjne.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- program mieszkaniowy i usługowy może być realizowany samodzielnie lub równocześnie.
- minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,

- maksymalną wysokość budynków ustala się na II kondygnacje nadziemne z możliwością realizacji dodatkowo poddasza użytkowego w stromym dachu,
- forma zabudowy – wolnostojąca,
- całkowita wysokość budynku przy najniżej położonym wejściu do budynku: mieszkalnego - 12m, usługowego - 9m,
- obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpusie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wielkość powierzchni zabudowy do 50%
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 20%
- minimalna powierzchnia działki 900 m<sup>2</sup>, przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Mełgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie lub 20m<sup>2</sup> pow. usługowej),
- zabudowa istniejąca do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,
- powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków.

**Dopuszcza się:**

- możliwość uzupełnienia i przekształcania funkcji mieszkaniowej na funkcje usługowe poprzez wprowadzenie nieuciążliwych usług, których rodzaj działalności dla budynków i osób w nich przebywających nie będzie powodować przekroczenia dopuszczalnych norm zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych. Zasięg zagrożeń i uciążliwości należy ograniczyć do granic własnej posesji,
- realizację obiektów usługowych wolnostojących pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodne z przepisami prawa budowlanego i nie spowoduje obniżenia estetyki otoczenia oraz uciążliwości dla działek sąsiednich,

- lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów związanych z podstawową funkcją terenu,
- korektę podziałów wewnętrznych oznaczonych w rysunku planu linią przerywaną całego terenu wyznaczonego linią rozgraniczającą lub jego części, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich,

**Wyklucza się:**

- prowadzenie usług zaliczanych do usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz będących kłopotliwymi w relacjach sąsiedzkich.

**4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem E ustala się:** tereny urządzeń elektroenergetyki.

**Dotyczy to następującego terenu: KM7E.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** punkty zasilające dla obsługi użytkowników terenu.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- zgodnie z przepisami szczególnymi,
- preferuje się stosowanie stacji transformatorowych wewnętrznych.

**Dopuszcza się:**

- lokalizację projektowanych stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy działki.

**Wyklucza się:**

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz innej nie związanej z funkcją elektroenergetyki.

**5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się:** tereny rolnicze.

**Dotyczy to następującego terenu: KM12R.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** uprawy polowe, ogrodnicze, szkółkarskie.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **R** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, na obszarze których są one położone,

**Dopuszcza się:**

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla prowadzenia działalności podstawowej (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- wzbogacenie biologiczne w formie zadrzewień,
- możliwość grodzenia, ale w sposób ażurowy, nie zmieniający naturalnego spływu wód (bez murów cokołowych),
- funkcjonowanie istniejących gospodarstw rolnych z siedliskami, w których możliwe jest przeprowadzanie bieżących prac modernizacyjnych, remontowych i realizacja nowych



obiektów niezbędnych do funkcjonowania gospodarstwa rolnego na zasadach zagospodarowania terenu jak w pkt. 1 dla zabudowy zagrodowej.

**Wyklucza się:**

- lokalizację nowego zagospodarowania kubaturowego niezwiązanego z istniejącymi siedliskami.

**6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KXL ustala się przeznaczenie**

**podstawowe:** teren komunikacji pieszo – jezdnej.

**Dotyczy to następującego terenu: KM13KXL.**

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- wyznacza się przebieg ciągów pieszo-jezdnych o szerokości min 5,0 m w liniach rozgraniczających,
- dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów komunikacyjnych i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
- urządzenia, o których mowa wyżej można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- wyklucza się wszelką zabudowę kubaturową, nie związaną urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi do obsługi terenu.

**7. Obszar Kolonia Minkowice znajduje się częściowo jak pokazano na rysunku planu w terenie i obszarze górniczym „Melgiew” utworzonym Decyzją Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa Nr 30/99 z dnia 1999-07-23, dla którego plan umożliwi prowadzenie prac poszukiwawczych, tj. badań geofizycznych wierceń za gazem ziemnym i ropą naftową oraz budowy infrastruktury technicznej związanej z eksploatacją złóż ropy naftowej i gazu ziemnego.**

## § 20

**NOWY KRĘPIEC** (obręb 15 – Nowy Krępiec Kolonia):

**1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM ustala się:** teren zabudowy zagrodowej. **Dotyczy to następujących terenów: NK2RM, NK4RM, NK5RM, NK6RM, NK7RM, NK8RM, NK11RM, NK15RM, NK18RM, NK20RM, NK21RM, NK23RM, NK24RM, NK27RM, NK28RM, NK31RM, NK34RM, NK37RM, NK41RM, NK44RM, NK45RM, NK48RM, NK51RM, NK54RM, NK56RM, NK57RM, NK61RM, NK62RM, NK67RM, NK68RM, NK71RM, NK72RM, NK74RM, NK75RM, NK76RM, NK78RM.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** stanowi teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem realizacji dodatkowych budynków mieszkalnych na działkach siedliskowych (bez gwarancji planistycznej standardu właściwego dla terenów zabudowy mieszkaniowej).

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- ustala się minimalną wielkość działki zagrodowej na 1500m<sup>2</sup> (-15%), przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Melgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
- minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,
- wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynikać będzie z potrzeb funkcji rolnej,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce 30%,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,
- maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m,
- forma zabudowy wolnostojąca o wysokości do III kondygnacji, przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
- pokrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie), w granicach własnych posesji,
- na terenach: **NK5RM, NK15RM, NK18RM, NK57RM, NK67RM, NK74RM**, prócz w/w ustaleń obowiązują zapisy § 32 niniejszej uchwały,
- powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych.

**Dopuszcza się:**

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- doinwestowanie poszczególnych istniejących działek zagrodowych o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze),

**Wyklucza się:**

- lokalizację na terenie zabudowy zagrodowej ferm hodowlanych mogących pogorszyć stan środowiska,
- lokalizację funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwości wykraczające poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny.

**2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**Dotyczy to następujących terenów:** NK1MN, NK12MN, NK13MN, NK26MN, NK29MN, NK33MN, NK43MN, NK46MN, NK63MN, NK64MN, NK65MN, NK66MN.

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa (w zależności od wielkości działki),
- minimalna wielkość działki budowlanej zabudowy wolnostojącej: 900 m<sup>2</sup>, przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Mełgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
- zabudowy bliźniaczej - 500m<sup>2</sup>,
- zabudowy szeregowej - 300 m<sup>2</sup>,
- wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy ,
- minimalną szerokość frontu działki budowlanej zabudowy:
  - wolnostojącej – ustala się na 18m,
  - bliźniaczej – ustala się na 14m,
  - szeregowej – ustala się na 7,2m,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,

- maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m,
- maksymalną wysokość budynków mieszkalnych ustala się na III kondygnacje nadziemne przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
- obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połączy na „korpucie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie lub 20m<sup>2</sup> pow. usługowej),
- zabudowa istniejąca przewidziana jest do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, a także uzupełnienie zabudowy o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (garaże, miejsca parkingowe) pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,
- na terenach: **NK13MN**, **NK66MN**, prócz w/w ustaleń obowiązują zapisy § 32 niniejszej uchwały,
- powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, a także przy projektowaniu obiektów usługowych.

**Dopuszcza się:**

- możliwość uzupełnienia funkcji mieszkaniowej o funkcje usługowe poprzez wprowadzenie nieuciążliwych usług, które nie będą powodować przekroczenia dopuszczalnych norm zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych. Zasięg zagrożeń i uciążliwości należy ograniczyć do granic własnej posesji. Możliwe jest wprowadzenie funkcji usługowej do budynku mieszkalnego lub realizacja obiektów wolnostojących, pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodnie z przepisami prawa budowlanego i nie spowoduje to obniżenia estetyki otoczenia oraz uciążliwości dla działek sąsiednich. Wielkość programu usługowego nie może przekroczyć 40% wielkości programu podstawowego,
- doinwestowanie poszczególnych działek o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze),

- lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów technicznych związanych z funkcją podstawową.

**Wyklucza się:**

- prowadzenie usług zaliczanych do usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz będących kłopotliwymi w relacjach sąsiedzkich.
- w związku z sąsiedztwem trakcji kolejowej wyklucza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej w odległości mniejszej niż:
  - 60 m od osi skrajnego toru,
  - 40 m od granicy terenów kolejowych linii kolejowej Lublin – Chełm,

**3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U ustala się:** tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług.

**Dotyczy to następującego terenu: NK77P/U.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** stanowi działalność produkcyjna oraz składy, bazy i zaplecze techniczne produkcji i usług.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- na w/w terenach ustala się możliwość realizacji obiektów urządzeń związanych z nieuciążliwą działalnością rzemieślniczą oraz inną działalnością gospodarczą,
- na terenach P/U obowiązuje zachowanie wskaźnika obsługi parkingowej na poziomie 1 miejsce na 20m<sup>2</sup> powierzchni produkcji, usług lub biur (bez wliczania powierzchni magazynowych i zapleczych),
- na działkach przedsięwzięć przemysłowych i rzemieślniczych ustala się wskaźnik terenów biologicznie czynnych, w postaci różnych form zieleni, na poziomie 15% powierzchni działki,
- nie normuje się minimalnej wielkości działki jako uzależnionej od specyfiki działalności,
- wielkość powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,7,
- maksymalną wysokość budynków ustala się na II kondygnacje nadziemne z możliwością dodatkowej realizacji poddasza użytkowego w stromym dachu,

- maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia ustala się na 15 m,
- nie ustala się obowiązującej formy dachów, która wyniknie z przyjętej technologii obiektu,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 0,5m od poziomu terenu przy wejściu,
- forma zabudowy – wolnostojąca,
- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach P/U nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref, na obszarze których są położone.

**Dopuszcza się:**

- lokalizację obiektów usług publicznych, usług komercyjnych, urządzeń służących ochronie środowiska,
- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla prowadzenia działalności podstawowej (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- obiekty, o których mowa powyżej można lokalizować pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

**Wyklucza się:**

- realizację zabudowy mieszkaniowej oraz lokowanie obiektów, których uciążliwość wykraczać może poza granice posesji lub posiadać negatywny wpływ na sąsiednią zabudowę mieszkaniową. Zapis ten nie dotyczy obiektów telekomunikacyjnych.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się: tereny rolnicze.

**Dotyczy to następujących terenów: NK14R, NK16R, NK19R, NK30R, NK38R, NK55R, NK60R, NK70R.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** uprawy polowe, ogrodnicze, szkółkarskie.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- na terenach: **NK15R, NK19R**, prócz w/w ustaleń obowiązują zapisy § 32 niniejszej uchwały,
- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **R** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, na obszarze których są one położone.

**Dopuszcza się:**

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla prowadzenia działalności podstawowej (deszczownie, energia elektryczna itp.),

- wzbogacenie biologiczne w formie zadrzewień,
- możliwość grodzenia, ale w sposób ażurowy, nie zmieniający naturalnego spływu wód (bez murów cokołowych ),
- funkcjonowanie istniejących gospodarstw rolnych z siedliskami, w których możliwe jest przeprowadzanie bieżących prac modernizacyjnych, remontowych i realizacja nowych obiektów niezbędnych do funkcjonowania gospodarstwa rolnego na zasadach zagospodarowania terenu jak w pkt. 1 dla zabudowy zagrodowej.

**Wyklucza się:**

- lokalizację nowego zagospodarowania kubaturowego niezwiązanego z istniejącymi siedliskami.

**5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZŁ ustala: teren łąk.**

**Dotyczy to następujących terenów: NK17ZŁ, NK36ZŁ, NK39ZŁ, NK53ZŁ, NK58ZŁ, NK118ZŁ.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** teren łąk.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- zachowanie naturalnego ukształtowania terenu z możliwością niewielkich niwelacji dla zlokalizowania obiektów sportowych,
- obowiązuje zakaz samowolnego wycinania drzew i krzewów, wartościowych z punktu widzenia funkcji rekreacyjnych i biocenotycznych,
- wzbogacanie biologiczne odpowiednie do siedlisk i funkcji,
- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **ZŁ** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref, na obszarze których są one położone.

**Dopuszcza się:**

- realizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i urządzeń infrastruktury,
- przebudowę i budowę ciągów pieszych i rowerowych.

**Wyklucza się:**

- lokalizację zabudowy nie związanej z funkcją łąk i pastwisk oraz sportowo-rekreacyjną,
- samowolne wycinanie drzew i krzewów, wartościowych z punktu widzenia funkcji rekreacyjnych i biocenotycznych,
- przekształcanie powierzchni terenu w szczególności poprzez niszczenie naturalnej jego rzeźby.

**6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS ustala się:** tereny wód powierzchniowych.

**Dotyczy to następujących terenów:** NK35WS, NK52WS, NK59WS.

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** stanowią tereny wód otwartych i systemy rowów odwadniających i melioracyjnych.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- na terenach **WS** dozwolona jest lokalizacja: urządzeń sportów wodnych, urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów komunikacyjnych,
- konieczność poprawy czystości wód poprzez likwidację istniejących źródeł zanieczyszczeń,
- nakazuje się dążenie do maksymalnego wykorzystania naturalnych umocnień brzegów rzek oraz kanałów,
- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **WS** nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref, w obszarze których są one położone.

**7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KXL ustala się przeznaczenie podstawowe:** teren komunikacji pieszo – jezdnej.

**Dotyczy to następujących terenów:** NK3KXL, NK9KXL, NK10KXL, NK22KXL, NK25KXL, NK32KXL, NK40KXL, NK42KXL, NK47KXL, NK49KXL, NK50KXL, NK69KXL, NK73KXL, NK 96 KXL.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- wyznacza się przebieg ciągów pieszo-jezdnych o szerokości min 5,0m w liniach rozgraniczających,
- dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów komunikacyjnych i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
- urządzenia, o których mowa wyżej można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- wyklucza się wszelką zabudowę kubaturową, nie związaną urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi do obsługi terenu.

**8. Obszar Nowy Krepiec znajduje się częściowo jak pokazano na rysunku planu w terenie i obszarze górniczym „Melgiew” utworzonym Decyzją Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa Nr 30/99 z dnia 1999-07-23, dla którego plan umożliwia prowadzenie prac poszukiwawczych, tj. badań geofizycznych wierceń za**



**gazem ziemnym i ropą naftową oraz budowy infrastruktury technicznej związanej z eksploatacją złóż ropy naftowej i gazu ziemnego.**

§ 21

**TRZESZKOWICE** (obręb 19 – Trzeszkowice):

**1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM ustala się:** teren zabudowy zagrodowej.

**Dotyczy to następującego terenu: TRZI1RM.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** stanowi teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem realizacji dodatkowych budynków mieszkalnych na działkach siedliskowych (bez gwarancji planistycznej standardu właściwego dla terenów zabudowy mieszkaniowej).

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- ustala się minimalną wielkość działki zagrodowej na 1500m<sup>2</sup> (-15%), przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Mełgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
- minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,
- wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynikać będzie z potrzeb funkcji rolnej,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce 30%,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,
- maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m,
- forma zabudowy wolnostojąca o wysokości do III kondygnacji, przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
- pokrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpucie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie), w granicach własnych posesji,

- powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych.

**Dopuszcza się:**

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- doinwestowanie poszczególnych istniejących działek zagrodowych o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze),

**Wyklucza się:**

- lokalizację na terenie zabudowy zagrodowej ferm hodowlanych mogących pogorszyć stan środowiska,
- lokalizację funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwości wykraczające poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny.

**2. Obszar Trzeszkowice znajduje się na przedłużeniu powierzchni podejścia do lotniska w Świdniku, w której to obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny, powinny być niższe, o co najmniej 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające.**

§ 22

**KRĘPIEC OBSZAR I, II, III, IV (obręb 7 – Krępiec):**

**1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM ustala się:** teren zabudowy zagrodowej.

**Dotyczy to następujących terenów: KI8RM, KI9RM, KII1RM, KII3RM, KII4RM, KII5RM, KII6RM, KII7RM, KII10RM, KII12RM, KII19RM, KIII1RM, KIII2RM, KIII3RM, KIII4RM, KIII5RM, KIII6RM, KIII8RM, KIII10RM, KIII11RM, KIII13RM, KIII15RM, KIII16RM, KIV1RM, KIV6RM, KIV8RM.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** stanowi teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem realizacji dodatkowych budynków mieszkalnych na działkach siedliskowych (bez gwarancji planistycznej standardu właściwego dla terenów zabudowy mieszkaniowej).

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- ustala się minimalną wielkość działki zagrodowej na 1500m<sup>2</sup> (-15%), przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Melgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
- minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,
- wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynikać będzie z potrzeb funkcji rolnej,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce 30%,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,
- maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m,
- forma zabudowy wolnostojąca o wysokości do III kondygnacji, przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
- pokrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpucie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie), w granicach własnych posesji,
- powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych.

**Dopuszcza się:**

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- doinwestowanie poszczególnych istniejących działek zagrodowych o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze),

**Wyklucza się:**

- lokalizację na terenie zabudowy zagrodowej ferm hodowlanych mogących pogorszyć stan środowiska,
- lokalizację funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwości wykraczające poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny.

**2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**Dotyczy to następujących terenów:** KI1MN, KI2MN, KI3MN, KIV3MN, KIV4MN.

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa (w zależności od wielkości działki),

- minimalna wielkość działki budowlanej zabudowy wolnostojącej: 900 m<sup>2</sup>, przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Melgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
- zabudowy bliźniaczej - 500m<sup>2</sup>,
- zabudowy szeregowej - 300 m<sup>2</sup>,
- wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy ,
- minimalną szerokość frontu działki budowlanej zabudowy:
  - wolnostojącej – ustala się na 18m,
  - bliźniaczej – ustala się na 14m,
  - szeregowej – ustala się na 7,2m,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,
- maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m,
- maksymalną wysokość budynków mieszkalnych ustala się na III kondygnacje nadziemne przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
- obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpucie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie lub 20m<sup>2</sup> pow. usługowej),
- zabudowa istniejąca przewidziana jest do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, a także uzupełnienie zabudowy o brakujące elementy

zagospodarowania komplementarnego (garaże, miejsca parkingowe) pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,

- powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, a także przy projektowaniu obiektów usługowych.

**Dopuszcza się:**

- możliwość uzupełnienia funkcji mieszkaniowej o funkcje usługowe poprzez wprowadzenie nieuciążliwych usług, które nie będą powodować przekroczenia dopuszczalnych norm zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych. Zasięg zagrożeń i uciążliwości należy ograniczyć do granic własnej posesji. Możliwe jest wprowadzenie funkcji usługowej do budynku mieszkalnego lub realizacja obiektów wolnostojących, pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodnie z przepisami prawa budowlanego i nie spowoduje to obniżenia estetyki otoczenia oraz uciążliwości dla działek sąsiednich. Wielkość programu usługowego nie może przekroczyć 40% wielkości programu podstawowego,
- doinwestowanie poszczególnych działek o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze),
- lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów technicznych związanych z funkcją podstawową.

**Wyklucza się:**

- prowadzenie usług zaliczanych do usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz będących kłopotliwymi w relacjach sąsiedzkich.

**3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U ustala się:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

**Dotyczy to następujących terenów:** KI5MN/U, KI10MN/U.

**Podstawowe przeznaczenie terenów:** budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i usługi komercyjne.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- program mieszkaniowy i usługowy może być realizowany samodzielnie lub równocześnie.
- minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,

- maksymalną wysokość budynków ustala się na II kondygnacje nadziemne z możliwością realizacji dodatkowo poddasza użytkowego w stromym dachu,
- forma zabudowy – wolnostojąca,
- całkowita wysokość budynku przy najniżej położonym wejściu do budynku: mieszkalnego - 12m, usługowego - 9m,
- obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpucie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wielkość powierzchni zabudowy do 50%,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5 ,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 20%
- minimalna powierzchnia działki 900 m<sup>2</sup>, przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Mełgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie lub 20m<sup>2</sup> pow. usługowej),
- zabudowa istniejąca do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,
- powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków.

**Dopuszcza się:**

- możliwość uzupełnienia i przekształcania funkcji mieszkaniowej na funkcje usługowe poprzez wprowadzenie nieuciążliwych usług, których rodzaj działalności dla budynków i osób w nich przebywających nie będzie powodować przekroczenia dopuszczalnych norm zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych. Zasięg zagrożeń i uciążliwości należy ograniczyć do granic własnej posesji,
- realizację obiektów usługowych wolnostojących pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodne z przepisami prawa budowlanego i nie spowoduje obniżenia estetyki otoczenia oraz uciążliwości dla działek sąsiednich,

- lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów związanych z podstawową funkcją terenu,
- korektę podziałów wewnętrznych oznaczonych w rysunku planu linią przerywaną całego terenu wyznaczonego linią rozgraniczającą lub jego części, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich,

**Wyklucza się:**

- prowadzenie usług zaliczanych do usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz będących kłopotliwymi w relacjach sąsiedzkich.

**4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U ustala się:** tereny zabudowy usługowej.

**Dotyczy to następujących terenów: KI6U, KI7U.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** usługi komercyjne w zakresie handlu, gastronomii i hotelarstwa, usług bytowych i rzemiosła nieuciążliwego.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- forma zabudowy – wolnostojąca,
- zabudowa istniejąca przewidziana jest do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, a także uzupełnienie zabudowy o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (np. miejsca parkingowe) pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy na terenach aktywności gospodarczej i usług,
- nie normuje się minimalnej wielkości działki jako uzależnionej od specyfiki działalności,
- wielkość powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,7,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 0,5m od poziomu terenu przy wejściu,

- maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 15m,
- maksymalną wysokość budynków ustala się na III kondygnacje nadziemne przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
- obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połączy na „korpusie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 20m<sup>2</sup> pow. usługowej).
- powyższe zasady powinny być stosowane również przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków.

**Dopuszcza się:**

- lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową,
- wprowadzenie jako funkcji uzupełniającej usług publicznych oraz terenów zieleni i placów.

**Wyklucza się:**

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej.

**5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się:** tereny rolnicze.

**Dotyczy to następujących terenów: KIII9R, KIV5R, KIV7R.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** uprawy polowe, ogrodnicze, szkółkarskie.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **R** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, na obszarze których są one położone.

**Dopuszcza się:**

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla prowadzenia działalności podstawowej (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- wzbogacenie biologiczne w formie zadrzewień,
- możliwość grodzenia, ale w sposób ażurowy, nie zmieniający naturalnego spływu wód (bez murów cokołowych ),



- funkcjonowanie istniejących gospodarstw rolnych z siedliskami, w których możliwe jest przeprowadzanie bieżących prac modernizacyjnych, remontowych i realizacja nowych obiektów niezbędnych do funkcjonowania gospodarstwa rolnego na zasadach zagospodarowania terenu jak w pkt. 1 dla zabudowy zagrodowej.

**Wyklucza się:**

- lokalizację nowego zagospodarowania kubaturowego niezwiązanego z istniejącymi siedliskami.

**6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem E ustala się:** tereny urządzeń elektroenergetyki.

**Dotyczy to następujących terenów: KI4E, KII8E.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** główne punkty zasilające dla obsługi użytkowników terenu.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- zgodnie z przepisami szczególnymi,
- zagospodarowanie terenu należy wykonać w sposób nie kolidujący z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi.

**Dopuszcza się:**

- lokalizację projektowanych stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy działki.

**Wyklucza się:**

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz innej nie związanej z funkcją elektroenergetyki.

**7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem W ustala się:** tereny ujęć wody oraz urządzeń zaopatrzenia w wodę.

**Dotyczy to następującego terenu: KII9W.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** urządzenia zaopatrzenia w wodę.

**Zasady zagospodarowania terenu:** zgodnie z przepisami szczególnymi.

**8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KXL ustala się przeznaczenie podstawowe:** teren komunikacji pieszo – jezdnej.

**Dotyczy to następujących terenów: KII2KXL, KII11KXL, KIII7KXL, KIII12KXL, KIII14KXL, KIII17KXL, KIII18KXL, KIV2KXL.**

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- wyznacza się przebieg ciągów pieszo-jezdnych o szerokości min. 5,0m w liniach rozgraniczających,
- dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów komunikacyjnych i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
- urządzenia, o których mowa wyżej można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,

- wyklucza się wszelką zabudowę kubaturową, nie związaną urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi do obsługi terenu.

### § 23

**FRANCISZKÓW** (obręb 2 – Franciszków):

1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM ustala się:** teren zabudowy zagrodowej.

**Dotyczy to następujących terenów: F14RM, F15RM.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** stanowi teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem realizacji dodatkowych budynków mieszkalnych na działkach siedliskowych (bez gwarancji planistycznej standardu właściwego dla terenów zabudowy mieszkaniowej).

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- ustala się minimalną wielkość działki zagrodowej na 1500m<sup>2</sup> (-15%), przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Melgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
- minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,
- wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynikać będzie z potrzeb funkcji rolnej,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce 30%,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,
- maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m,
- forma zabudowy wolnostojąca o wysokości do III kondygnacji, przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
- pokrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpucie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie), w granicach własnych posesji.

- powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych.

**Dopuszcza się:**

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- doinwestowanie poszczególnych istniejących działek zagrodowych o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze)
- przekształcanie siedlisk rolniczych na zabudowę letniskową

**Wyklucza się:**

- lokalizację na terenie zabudowy zagrodowej ferm hodowlanych mogących pogorszyć stan środowiska
- lokalizację funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwość wykraczającą poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny

**2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**Dotyczy to następujących terenów:** F1MN, F2MN, F3MN, F4MN, F5MN, F6MN, F8MN, F9MN, F10MN, F11MN, F12MN, F13MN, F19MN, F21MN, F24MN, F25MN, F26MN.

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa (w zależności od wielkości działki),
- minimalna wielkość działki budowlanej zabudowy wolnostojącej: 900 m<sup>2</sup>, przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Mełgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
- zabudowy bliźniaczej - 500m<sup>2</sup>,
- zabudowy szeregowej - 300 m<sup>2</sup>,
- wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy zabudowy 0,5,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy ,
- minimalną szerokość frontu działki budowlanej zabudowy:

- wolnostojącej – ustala się na 18m,
- bliźniaczej – ustala się na 14m,
- szeregowej – ustala się na 7,2m,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,
- maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m,
- maksymalną wysokość budynków mieszkalnych ustala się na III kondygnacje nadziemne przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
- obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpusie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie lub 20m<sup>2</sup> pow. usługowej),
- zabudowa istniejąca przewidziana jest do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, a także uzupełnienie zabudowy o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (garaże, miejsca parkingowe) pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,

Powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, a także przy projektowaniu obiektów usługowych.

**Dopuszcza się:**

- możliwość uzupełnienia funkcji mieszkaniowej o funkcje usługowe poprzez wprowadzenie nieuciążliwych usług, które nie będą powodować przekroczenia dopuszczalnych norm zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych. Zasięg zagrożeń i uciążliwości należy ograniczyć do granic własnej posesji. Możliwe jest wprowadzenie funkcji usługowej do budynku mieszkalnego lub realizacja obiektów wolnostojących, pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodnie z przepisami prawa budowlanego i nie spowoduje to obniżenia

estetyki otoczenia oraz uciążliwości dla działek sąsiednich. Wielkość programu usługowego nie może przekroczyć 40% wielkości programu podstawowego,

- doinwestowanie poszczególnych działek o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze),
- lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów technicznych związanych z funkcją podstawową.

**Wyklucza się:**

- prowadzenie usług zaliczanych do usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz będących kłopotliwymi w relacjach sąsiedzkich.

**3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U ustala się:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

**Dotyczy to następujących terenów: F7MN/U, F16MN/U, F17MN/U, F18MN/U, F20MN/U.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i usługi komercyjne.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- program mieszkaniowy i usługowy może być realizowany samodzielnie lub równocześnie.
- minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
- maksymalną wysokość budynków ustala się na II kondygnacje nadziemne z możliwością realizacji dodatkowo poddasza użytkowego w stromym dachu,
- forma zabudowy – wolnostojąca,
- całkowita wysokość budynku przy najniższej położonym wejściu do budynku: mieszkalnego - 12m, usługowego - 9m,
- obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpucie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wielkość powierzchni zabudowy do 50%
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 20%

- minimalna powierzchnia działki 900 m<sup>2</sup>, przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Mełgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie lub 20m<sup>2</sup> pow. usługowej),
- zabudowa istniejąca do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,

Powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, a także przy projektowaniu obiektów usługowych.

**Dopuszcza się:**

- możliwość uzupełnienia i przekształcania funkcji mieszkaniowej na funkcje usługowe poprzez wprowadzenie nieuciążliwych usług, których rodzaj działalności dla budynków i osób w nich przebywających nie będzie powodować przekroczenia dopuszczalnych norm zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych. Zasięg zagrożeń i uciążliwości należy ograniczyć do granic własnej posesji,
- realizację obiektów usługowych wolnostojących pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodne z przepisami prawa budowlanego i nie spowoduje obniżenia estetyki otoczenia oraz uciążliwości dla działek sąsiednich,
- lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów związanych z podstawową funkcją terenu,
- korektę podziałów wewnętrznych oznaczonych w rysunku planu linią przerywaną całego terenu wyznaczonego linią rozgraniczającą lub jego części, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich,

**Wyklucza się:**

- prowadzenie usług zaliczanych do usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz będących kłopotliwymi w relacjach sąsiedzkich.

**4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KXL ustala się przeznaczenie podstawowe:** teren komunikacji pieszo – jezdnej.

**Dotyczy to następujących terenów:** F22KXL, F23KXL, F27KXL, F28KXL, F47KXL.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- wyznacza się przebieg ciągów pieszo-jezdnych o szerokości min. 5,0m w liniach rozgraniczających,
- dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów komunikacyjnych i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
- urządzenia, o których mowa wyżej można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- wyklucza się wszelką zabudowę kubaturową, nie związaną urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi do obsługi terenu.

**5. Obszar Jacków znajduje się w terenie i obszarze górniczym „Melgiew” utworzonym Decyzją Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa Nr 30/99 z dnia 1999-07-23, dla którego plan umożliwia prowadzenie prac poszukiwawczych, tj. badań geofizycznych wierceń za gazem ziemnym i ropą naftową oraz budowy infrastruktury technicznej związanej z eksploatacją złóż ropy naftowej i gazu ziemnego.**

#### § 24

**MINKOWICE Obszar I, II, III (obręb 13 – Minkowice):**

**1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM ustala się:** teren zabudowy zagrodowej.

**Dotyczy to następujących terenów:** MEI4RM, MEI5RM, MEI9RM, MEI10RM, MEI12RM, MEII3RM, MEII4RM, MEII5RM, MEIII13RM, MEIII14RM, MEIII16RM, MEIII19RM, MEIII22RM, MEIII27RM, MEIII28RM, MEIII32RM, MEIII34RM, MEIII44RM.

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** stanowi teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem realizacji dodatkowych budynków mieszkalnych na działkach siedliskowych (bez gwarancji planistycznej standardu właściwego dla terenów zabudowy mieszkaniowej).

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- ustala się minimalną wielkość działki zagrodowej na 1500 m<sup>2</sup> (-15%), przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Melgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,

- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
- minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,
- wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynikać będzie z potrzeb funkcji rolnej,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce 30%,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,
- maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m,
- forma zabudowy wolnostojąca o wysokości do III kondygnacji, przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
- pokrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpucie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie), w granicach własnych posesji,
- powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych.

**Dopuszcza się:**

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- doinwestowanie poszczególnych istniejących działek zagrodowych o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze),
- przekształcanie siedlisk rolniczych na zabudowę letniskową.

**Wyklucza się:**

- lokalizację na terenie zabudowy zagrodowej ferm hodowlanych mogących pogorszyć stan środowiska,
- lokalizację funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwość wykraczające poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny.

**2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**Dotyczy to następujących terenów: MEII2MN, MEII6MN.**



**Podstawowe przeznaczenie terenu:** budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa (w zależności od wielkości działki),
- minimalna wielkość działki budowlanej zabudowy wolnostojącej: 900 m<sup>2</sup>, przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Mełgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
- zabudowy bliźniaczej - 500m<sup>2</sup>,
- zabudowy szeregowej - 300 m<sup>2</sup>,
- wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy ,
- minimalną szerokość frontu działki budowlanej zabudowy:
  - wolnostojącej – ustala się na 18m,
  - bliźniaczej – ustala się na 14m,
  - szeregowej – ustala się na 7,2m,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,
- maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m,
- maksymalną wysokość budynków mieszkalnych ustala się na III kondygnacje nadziemne przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
- obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpusie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie lub 20m<sup>2</sup> pow. usługowej),

- zabudowa istniejąca przewidziana jest do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, a także uzupełnienie zabudowy o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (garaże, miejsca parkingowe) pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,
- powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, a także przy projektowaniu obiektów usługowych.

**Dopuszcza się:**

- możliwość uzupełnienia funkcji mieszkaniowej o funkcje usługowe poprzez wprowadzenie nieuciążliwych usług, które nie będą powodować przekroczenia dopuszczalnych norm zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych. Zasięg zagrożeń i uciążliwości należy ograniczyć do granic własnej posesji. Możliwe jest wprowadzenie funkcji usługowej do budynku mieszkalnego lub realizacja obiektów wolnostojących, pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodnie z przepisami prawa budowlanego i nie spowoduje to obniżenia estetyki otoczenia oraz uciążliwości dla działek sąsiednich. Wielkość programu usługowego nie może przekroczyć 40% wielkości programu podstawowego,
- doinwestowanie poszczególnych działek o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze),
- lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów technicznych związanych z funkcją podstawową.

**Wyklucza się:**

- prowadzenie usług zaliczanych do usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz będących kłopotliwymi w relacjach sąsiedzkich.

**3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U ustala się:** tereny zabudowy usługowej.

**Dotyczy to następujących terenów: MEIII31U.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** usługi komercyjne w zakresie handlu, gastronomii i hotelarstwa, usług bytowych i rzemiosła nieuciążliwego.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- forma zabudowy – wolnostojąca,
- zabudowa istniejąca przewidziana jest do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę

sposobu użytkowania, a także uzupełnienie zabudowy o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (np. miejsca parkingowe) pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,

- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy na terenach aktywności gospodarczej i usług,
- nie normuje się minimalnej wielkości działki jako uzależnionej od specyfiki działalności,
- wielkość powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,7,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 0,5m od poziomu terenu przy wejściu,
- maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 15m,
- maksymalną wysokość budynków ustala się na III kondygnacje nadziemne przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
- obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpucie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 20m<sup>2</sup> pow. usługowej).
- powyższe zasady powinny być stosowane również przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków.

**Dopuszcza się:**

- lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową,
- stosowanie dachów płaskich dla dużych obiektów usługowych,
- wprowadzenie jako funkcji uzupełniającej usług publicznych oraz terenów zieleni i placów.

**Wyklucza się:**

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej.

**4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MN ustala się:** tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

**Dotyczy to następujących terenów: MIII26U/MN.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** usługi komercyjne i budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- program usługowy może być realizowany samodzielnie lub uzupełniony programem mieszkaniowym, jednak w ilości nie większej niż 40% powierzchni ogólnej obiektu.
- minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
- maksymalną wysokość budynków ustala się na II kondygnacje nadziemne z możliwością realizacji dodatkowo poddasza użytkowego w stromym dachu,
- forma zabudowy – wolnostojąca,
- całkowita wysokość budynku przy najniżej położonym wejściu do budynku: mieszkalnego - 12m, usługowego - 9m,
- obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpucie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wielkość powierzchni zabudowy do 50%
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 20%
- minimalna powierzchnia działki 900 m<sup>2</sup>, przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Mełgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie lub 20m<sup>2</sup> pow. usługowej),

- zabudowa istniejąca do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,

Powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, a także przy projektowaniu obiektów usługowych.

**Dopuszcza się:**

- możliwość uzupełnienia i przekształcania funkcji mieszkaniowej na funkcje usługowe poprzez wprowadzenie nieuciążliwych usług, których rodzaj działalności dla budynków i osób w nich przebywających nie będzie powodować przekroczenia dopuszczalnych norm zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych. Zasięg zagrożeń i uciążliwości należy ograniczyć do granic własnej posesji,
- realizację obiektów usługowych wolnostojących pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodne z przepisami prawa budowlanego i nie spowoduje obniżenia estetyki otoczenia oraz uciążliwości dla działek sąsiednich,
- lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów związanych z podstawową funkcją terenu,
- korektę podziałów wewnętrznych oznaczonych w rysunku planu linią przerywaną całego terenu wyznaczonego linią rozgraniczającą lub jego części, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich,

**Wyklucza się:**

- prowadzenie usług zaliczanych do usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz będących kłopotliwymi w relacjach sąsiedzkich.

**5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U/PE oraz PE/ZL ustala się przeznaczenie podstawowe:** teren powierzchniowej eksploatacji oraz teren powierzchniowej eksploatacji przeznaczony do rekultywacji przez zalesienie.

**Dotyczy to następujących terenów: MEIII20U/PE, MEIII21PE/ZL, MEIII30PE/ZL.**

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- obowiązuje uzyskanie koncesji na wydobycie od Starosty Lubelskiego (dla kopalni o powierzchni do 2 ha), a dla złóż o powierzchni większej niż 2 ha lub przewidywanym rocznym wydobyciu powyżej 20 tys. m<sup>3</sup> od Marszałka Województwa Lubelskiego, po uprzednim wykonaniu i zatwierdzeniu dokumentacji geologicznej złoża w organie administracji geologicznej,

- przed rozpoczęciem wydobywania należy usunąć warstwę gleby, którą należy hałdować na składowiskach poza złożem, z przeznaczeniem do sukcesywnej rekultywacji wyrobiska poeksploatacyjnego,
- należy zabezpieczyć pracujący na złożu sprzęt w taki sposób, aby nie dopuścić do skażenia gruntu substancjami ropopochodnymi,
- eksploatację należy prowadzić w sposób nie powodujący możliwości powstawania nawisów i obrywów skarp – kąt nachylenia ściany eksploatacyjnej wyrobiska końcowego nie może być większy niż 33°, wskazane kształtowanie skarp w ramach rekultywacji pod kątem 18° umożliwiającym mechaniczną uprawę gruntów leśnych,
- wyrobisko eksploatacyjne winno być zabezpieczone i oznakowane tablicami informacyjno – ostrzegawczymi,
- należy pozostawić pasy ochronne zgodnie z normą PN-G-02100:1996 “Górnictwo odkrywkowe. Szerokość pasów ochronnych wyrobisk odkrywkowych”,
- po zakończeniu eksploatacji złoża należy wykonać rekultywację wyrobiska poeksploatacyjnego poprzez wyprofilowanie jego skarp i rozścielenie warstwy gleby na jego spągu i skarpach, należy przyjąć leśny lub wodno – leśny kierunek rekultywacji, rekultywacja winna być prowadzona sukcesywnie, w miarę jak wyeksploatowane części złoża stają się zbędne do dalszej działalności górniczej,
- eksploatację należy prowadzić z zachowaniem zasad techniki górniczej, w sposób zapobiegający obniżeniu poziomu wód gruntowych oraz degradacji środowiska.
- na terenach oznaczonych symbolem **U/PE** oprócz funkcji wydobywczej możliwe jest prowadzenie działalności usługowej w zakresie handlu i rzemiosła. Zasady zagospodarowania terenu ustala się jak dla funkcji usługowej z ograniczeniem lokalizacji zabudowy w obszarze określonym nieprzekraczalną linią zabudowy na rysunku planu.
- na terenach oznaczonych symbolem **PE/ZL** po zakończeniu eksploatacji złoża zasady zagospodarowania terenu ustala się jak dla funkcji ZL - teren lasów.

**Dopuszcza się:**

- sytuowanie tymczasowych jednokondygnacyjnych budynków pomocniczych na czas prowadzenia eksploatacji złoża, zgodnie z zasadami bezpieczeństwa powszechnego i ochrony przeciwpożarowej,
- przekształcenie powierzchni ziemi w granicach terenu.

**Wyklucza się:**

- wydobywania kopaliny poza granicą eksploatacji złoża,
- składowania w wyrobisku jakichkolwiek odpadów komunalnych lub przemysłowych.

**6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZŁ ustala:** teren łąk.

**Dotyczy to następujących terenów: MEI1ZŁ, MEI3ZŁ, MEI6ZŁ, MEI7ZŁ, MEIII3ZŁ, MEIII11ZŁ, MEIII37ZŁ, MEIII42ZŁ.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** teren łąk.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- zachowanie naturalnego ukształtowania terenu z możliwością niewielkich niwelacji dla zlokalizowania obiektów sportowych,
- obowiązuje zakaz samowolnego wycinania drzew i krzewów, wartościowych z punktu widzenia funkcji rekreacyjnych i biocenotycznych,
- wzbogacanie biologiczne odpowiednie do siedlisk i funkcji,
- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **ZŁ** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref, na obszarze których są one położone.

**Dopuszcza się:**

- realizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i urządzeń infrastruktury,
- przebudowę i budowę ciągów pieszych i rowerowych.

**Wyklucza się:**

- lokalizację zabudowy nie związanej z funkcją łąk i pastwisk oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- samowolne wycinanie drzew i krzewów, wartościowych z punktu widzenia funkcji rekreacyjnych i biocenotycznych,
- przekształcanie powierzchni terenu w szczególności poprzez niszczenie naturalnej jego rzeźby.

**7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS ustala się:** tereny wód powierzchniowych.

**Dotyczy to następujących terenów: MEI8WS, MEI11WS, MEIII2WS, MEIII4WS, MEIII5WS, MEIII6WS, MEIII7WS, MEIII8WS, MEIII9WS, MEIII10WS, MEIII36WS, MEIII38WS, MEIII39WS, MEIII40WS, MEIII46WS.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu stanowią:** wód otwartych i systemy rowów odwadniających i melioracyjnych.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- na terenach **WS** dozwolona jest lokalizacja: urządzeń sportów wodnych, urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów komunikacyjnych,
- konieczność poprawy czystości wód poprzez likwidację istniejących źródeł zanieczyszczeń,

- nakazuje się dążenie do maksymalnego wykorzystania naturalnych umocnień brzegów rzek oraz kanałów,
- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **WS** nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref, w obszarze których są one położone.

**8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem E ustala się:** tereny urządzeń elektroenergetyki.

**Dotyczy to następującego terenu: MEIII43E.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** punkty zasilające dla obsługi użytkowników terenu.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- zgodnie z przepisami szczególnymi,
- preferuje się stosowanie stacji transformatorowych wewnętrznych.

**Dopuszcza się:**

- lokalizację projektowanych stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy działki.

**Wyklucza się:**

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz innej nie związanej z funkcją elektroenergetyki.

**9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się:** tereny rolnicze.

**Dotyczy to następujących terenów: MEI2R, MEIII1R, MEIII11R, MEIII17R, MEIII23, MEIII25R, MEIII41R, MEIII45R, MEIII47R.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** uprawy polowe, ogrodnicze, szkółkarskie.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **R** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, na obszarze których są one położone.

**Dopuszcza się:**

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla prowadzenia działalności podstawowej (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- wzbogacenie biologiczne w formie zadrzewień,
- możliwość grodzenia, ale w sposób ażurowy, nie zmieniający naturalnego spływu wód (bez murów cokołowych ),
- funkcjonowanie istniejących gospodarstw rolnych z siedliskami, w których możliwe jest przeprowadzanie bieżących prac modernizacyjnych, remontowych i realizacja nowych obiektów niezbędnych do funkcjonowania gospodarstwa rolnego na zasadach zagospodarowania terenu jak w pkt 1 dla zabudowy zagrodowej.

**Wyklucza się:**



- lokalizację nowego zagospodarowania kubaturowego niezwiązanego z istniejącymi siedliskami.

**10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem W ustala się:** tereny ujęć wody oraz urządzeń zaopatrzenia w wodę.

**Dotyczy to następujących terenów:** MEIII18W, MEIII24W, MEIII48W.

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** urządzenia zaopatrzenia w wodę.

**Zasady zagospodarowania terenu:** zgodnie z przepisami szczególnymi.

**11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P/MN ustala się:** teren obiektów produkcyjnych i zabudowy mieszkaniowej.

**Dotyczy to następujących terenów:** MEIII12P/MN, MEIII35P/MN.

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** teren obiektów produkcyjnych i aktywizacji gospodarczej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- funkcję wiodącą stanowi funkcja produkcyjna,
- realizacja funkcji mieszkaniowej możliwa wyłącznie jako związana z funkcją podstawową ze względu na brak możliwości zapewnienia standardu budownictwa mieszkaniowego właściwego dla terenów mieszkaniowych,
- zabudowa istniejąca do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
- minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,
- wielkość powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,7,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 20%
- minimalna powierzchnia działki 900 m<sup>2</sup>, przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Mełgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
- na w/w terenach ustala się możliwość realizacji obiektów urządzeń związanych z nieuciążliwą działalnością rzemieślniczą oraz inną działalnością gospodarczą,
- maksymalną wysokość budynków ustala się na II kondygnacje nadziemne z możliwością dodatkowej realizacji poddasza użytkowego w stromym dachu, a

maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia ustala się na 15m,

- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 0,5m od poziomu terenu przy wejściu,
- na terenach P/MN obowiązuje zachowanie wskaźnika obsługi parkingowej na poziomie 1 miejsce na 20m<sup>2</sup> powierzchni produkcji, usług lub biur (bez wliczania powierzchni magazynowych i zaplecзовych) oraz 1 miejsce na jedno mieszkanie,
- na działkach przedsięwzięć przemysłowych i rzemieślniczych ustala się wskaźnik terenów biologicznie czynnych, w postaci różnych form zieleni, na poziomie 30% powierzchni działki. Z tego 20% terenu przeznacza się pod zielen izolacyjną średnią i wysoką, o charakterze kurtynowym.

**Dopuszcza się:**

- lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów związanych z podstawową funkcją terenu,
- korektę podziałów wewnętrznych oznaczonych w rysunku planu linią przerywaną całego terenu wyznaczonego linią rozgraniczającą lub jego części, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich,
- nadbudowę budynków II kondygnacyjnych jedynie w formie poddasza użytkowego w stromym dachu.

**Wyklucza się:**

- prowadzenie usług zaliczanych do usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz będących kłopotliwymi w relacjach sąsiedzkich.

**12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KXL ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji pieszo – jezdnej.**

**Dotyczy to następujących terenów: MEIII15KXL, MEIII33KXL.**

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- wyznacza się przebieg ciągów pieszo-jezdnych o szerokości min. 5,0m w liniach rozgraniczających,
- dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów komunikacyjnych i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
- urządzenia, o których mowa wyżej można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,

- wyklucza się wszelką zabudowę kubaturową, nie związaną urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi do obsługi terenu.

## § 25

### **PODZAMCZE** (obręb 17 – Podzamcze):

**1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM ustala się:** teren zabudowy zagrodowej.

**Dotyczy to następujących terenów: P1RM, P8RM, P25RM, P28RM, P29RM, P32RM, P34RM, P36RM, P38RM, P40RM, P41RM.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** stanowi teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem realizacji dodatkowych budynków mieszkalnych na działkach siedliskowych (bez gwarancji planistycznej standardu właściwego dla terenów zabudowy mieszkaniowej).

### **Zasady zagospodarowania terenu:**

- ustala się minimalną wielkość działki zagrodowej na 1500m<sup>2</sup> (-15%), przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Melgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
- minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,
- wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynikać będzie z potrzeb funkcji rolnej,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce 30%,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,
- maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m,
- forma zabudowy wolnostojąca o wysokości do III kondygnacji, przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
- pokrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpucie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych)

- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie), w granicach własnych posesji,
- powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych.

**Dopuszcza się:**

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- doinwestowanie poszczególnych istniejących działek zagrodowych o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze),
- przekształcanie siedlisk rolniczych na zabudowę letniskową.

**Wyklucza się:**

- lokalizację na terenie zabudowy zagrodowej ferm hodowlanych mogących pogorszyć stan środowiska,
- lokalizację funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwości wykraczające poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny.

**2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW ustala się:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

**Dotyczy to następującego terenu: P13MW.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- ustala się minimalną wielkość działki budowlanej na 1000m<sup>2</sup>, przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Mełgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
- forma zabudowy wolnostojąca o wysokości do III kondygnacji,
- pokrycie obiektów budowlanych dachami o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpucie” głównym obiektów,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,
- nie normuje się minimalnej wielkości działki jako uzależnionej od wielkości programu mieszkaniowego,
- wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce 30%,
- należy zapewnić zielen ogólnodostępną w ilości 10m<sup>2</sup> na 1 mieszkańca z przeznaczeniem pod realizację placów zabaw dla dzieci oraz terenów wypoczynkowych.

Tereny zielone w granicach zespołu mieszkalnego powinny stanowić nie mniej niż 50% wskaźnika podstawowego,

- obowiązuje zapewnienie wskaźnika 1 miejsce garażowo – parkingowe na 1 mieszkanie lub 20m<sup>2</sup> powierzchni handlowej, biurowej lub usługowej. Bilansowanie miejsc parkingowych w granicach własności.

**Dopuszcza się:**

- wprowadzenie funkcji niemieszkalnych do budynków mieszkalnych,
- przebudowę istniejących budynków mieszkalnych,
- lokalizację nowych nieuciążliwych obiektów usługowych oraz nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową,
- zmianę sposobu zagospodarowania zieleni przyblokowej w kierunku funkcji sportowej i rekreacyjnej.

**Wyklucza się:**

- lokalizację uciążliwych obiektów i urządzeń,
- prowadzenie usług zaliczanych do usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz będących kłopotliwymi w relacjach sąsiedzkich.

**3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MW ustala się:** teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej.

**Dotyczy to następującego terenu: P4U/MW.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- program usługowy i mieszkaniowy może być realizowany samodzielnie,
- forma zabudowy – wolnostojąca,
- nie normuje się minimalnej wielkości działki jako uzależnionej od specyfiki działalności lub od wielkości programu mieszkaniowego,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
- minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,
- wielkość powierzchni zabudowy do 50%
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 20%

- poziom podłogi parteru w budynku nie może być posadowiony wyżej niż: w mieszkalnym - 1,0m, w usługowym - 0,5m w od poziomu terenu przy wejściu,
- maksymalną wysokość budynków mieszkalnych ustala się na III kondygnacje nadziemne,
- obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpusie” głównym obiektów lub dachami płaskimi,
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie lub 20m<sup>2</sup> pow. usługowej),
- powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków.

**Dopuszcza się:**

- możliwość uzupełnienia i przekształcania funkcji mieszkaniowej na funkcje usługowe poprzez wprowadzenie nieuciążliwych usług, których rodzaj działalności dla budynków i osób w nich przebywających nie będzie powodować przekroczenia dopuszczalnych norm zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych. Zasięg zagrożeń i uciążliwości należy ograniczyć do granic własnej posesji,
- realizację obiektów usługowych wolnostojących pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodne z przepisami prawa budowlanego i nie spowoduje obniżenia estetyki otoczenia oraz uciążliwości dla działek sąsiednich,
- stosowanie dachów płaskich,
- lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów związanych z podstawową funkcją terenu,
- korektę podziałów wewnętrznych oznaczonych w rysunku planu linią przerywaną całego terenu wyznaczonego linią rozgraniczającą lub jego części, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich,

**Wyklucza się:**

- prowadzenie usług zaliczanych do usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz będących kłopotliwymi w relacjach sąsiedzkich.

**4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U ustala się:** tereny zabudowy usługowej.

**Dotyczy to następujących terenów: P3U, P12U, P24U, P37U.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** usługi komercyjne w zakresie handlu, gastronomii i hotelarstwa, usług bytowych i rzemiosła nieuciążliwego.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- forma zabudowy – wolnostojąca,
- zabudowa istniejąca przewidziana jest do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, a także uzupełnienie zabudowy o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (np. miejsca parkingowe) pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy na terenach aktywności gospodarczej i usług,
- nie normuje się minimalnej wielkości działki jako uzależnionej od specyfiki działalności,
- wielkość powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,7,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 0,5m od poziomu terenu przy wejściu,
- maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 15m,
- maksymalną wysokość budynków ustala się na III kondygnacje nadziemne przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
- obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połączy na „korpucie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 20m<sup>2</sup> pow. usługowej),
- powyższe zasady powinny być stosowane również przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków.

**Dopuszcza się:**

- lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową,
- stosowanie dachów płaskich na dużych obiektach,
- wprowadzenie jako funkcji uzupełniającej usług publicznych oraz terenów zieleni i placów.

**Wyklucza się:**

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej.

**5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MN ustala się:** tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

**Dotyczy to następujących terenów: P2U/MN.**

**Podstawowe przeznaczenie terenów:** usługi komercyjne i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- program usługowy może być realizowany samodzielnie lub uzupełniony programem mieszkaniowym, jednak w ilości nie większej niż 40% powierzchni ogólnej obiektu,
- minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
- maksymalną wysokość budynków ustala się na II kondygnacje nadziemne z możliwością realizacji dodatkowo poddasza użytkowego w stromym dachu,
- forma zabudowy – wolnostojąca,
- całkowita wysokość budynku do 12m od poziomu terenu, budynki usługowe 9m od poziomu terenu,,
- obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpucie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wielkość powierzchni zabudowy do 50%
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 20%
- minimalna powierzchnia działki 900 m<sup>2</sup>, przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania



przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Mełgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie

- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie lub 20m<sup>2</sup> pow. usługowej),
- zabudowa istniejąca do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,
- powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, a także przy projektowaniu obiektów usługowych.

**Dopuszcza się:**

- możliwość uzupełnienia i przekształcania funkcji mieszkaniowej na funkcje usługowe poprzez wprowadzenie nieuciążliwych usług, których rodzaj działalności dla budynków i osób w nich przebywających nie będzie powodować przekroczenia dopuszczalnych norm zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych. Zasięg zagrożeń i uciążliwości należy ograniczyć do granic własnej posesji,
- realizację obiektów usługowych wolnostojących pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodne z przepisami prawa budowlanego i nie spowoduje obniżenia estetyki otoczenia oraz uciążliwości dla działek sąsiednich,
- lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów związanych z podstawową funkcją terenu,
- korektę podziałów wewnętrznych oznaczonych w rysunku planu linią przerywaną całego terenu wyznaczonego linią rozgraniczającą lub jego części, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich,

**Wyklucza się:**

- prowadzenie usług zaliczanych do usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz będących kłopotliwymi w relacjach sąsiedzkich.

**6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R/P ustala się:** tereny rolnicze stanowiące strefę ochrony sanitarnej.

**Dotyczy to następującego terenu: P27R/P.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** stanowią wszelkie rodzaje produkcji rolniczej i sadowniczej stanowiące strefę ochrony sanitarnej.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **R/P** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, na obszarze których są one położone,

**Dopuszcza się:**

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla prowadzenia działalności podstawowej (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- wzbogacenie biologiczne w formie zadrzewień,
- możliwość grodzenia, ale w sposób ażurowy, nie zmieniający naturalnego spływu wód (bez murów cokołowych ),

**Wyklucza się:**

- wznoszenia wszelkich obiektów kubaturowych.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U ustala się: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług.

**Dotyczy to następującego terenu: P26P/U.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** stanowi działalność produkcyjna w tym produkcja hodowlana oraz składy, bazy i zaplecze techniczne produkcji i usług.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- na w/w terenach ustala się możliwość realizacji obiektów urządzeń związanych z działalnością rzemieślniczą oraz inną działalnością gospodarczą,
- na terenach P/U obowiązuje zachowanie wskaźnika obsługi parkingowej na poziomie 1 miejsce na 20m<sup>2</sup> powierzchni produkcji, usług lub biur (bez wliczania powierzchni magazynowych, zapleczowych i hodowlanych) z uwzględnieniem specyfiki prowadzonej działalności w formie indywidualnego bilansu miejsc parkingowych,
- nie normuje się minimalnej wielkości działki jako uzależnionej od specyfiki działalności,
- wielkość powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,7,
- na działkach przedsięwzięć przemysłowych i rzemieślniczych ustala się wskaźnik terenów biologicznie czynnych, w postaci różnych form zieleni, na poziomie 15% powierzchni działki.

- maksymalną wysokość budynków ustala się na II kondygnacje nadziemne z możliwością dodatkowej realizacji poddasza użytkowego w stromym dachu,
- maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia ustala się na 15m,
- nie ustala się obowiązkowej formy dachów która wyniknie z przyjętej technologii obiektu,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 0,5m od poziomu terenu przy wejściu,
- forma zabudowy – wolnostojąca,
- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach P/U nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref, na obszarze których są położone.

**Dopuszcza się:**

- lokalizację obiektów usług publicznych, usług komercyjnych, urządzeń służących ochronie środowiska i programu mieszkaniowego w formie mieszkań słuźbowych bez wydzielania oddzielnych działek o innej funkcji niż podstawowa,
- stosowanie dachów płaskich na dużych obiektach,
- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla prowadzenia działalności podstawowej (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- obiekty, o których mowa powyżej można lokalizować pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

**Wyklucza się:**

- realizację zabudowy mieszkaniowej oraz lokowanie obiektów, których uciążliwość wykraczać może poza granice posesji lub posiadać negatywny wpływ na sąsiednią zabudowę mieszkaniową. Zapis ten nie dotyczy obiektów telekomunikacyjnych.

**8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/U ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni parkowej z dopuszczeniem usług.  
Dotyczy to następującego terenu: P19ZP/U.**

Teren objęty jest ochroną konserwatorską, wobec czego, prócz w/w ustaleń, obowiązują na nim ustalenia zawarte w § 32 niniejszej uchwały przy czym istnieje obowiązek uzyskania pozwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, m.in. na: prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych, wykonanie robót

budowlanych w otoczeniu zabytku, prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru, prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru, prowadzenie badań archeologicznych, dokonanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru, zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposób korzystania z tego zabytku, umieszczenie urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów, podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru.

Na terenie zespołu pałacowo – parkowego zakłada się adaptację istniejącej zabudowy objętej ochroną konserwatorską.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- forma zabudowy – wolnostojąca,
- obowiązuje zakaz samowolnego wycinania drzew i krzewów, wartościowych z punktu widzenia funkcji rekreacyjnych i biocenotycznych,
- wzbogacanie biologiczne odpowiednie do siedlisk i funkcji,
- ewentualna przebudowa i budowa układu komunikacyjnego, dojazdów i parkingów powinna być oparta o kompleksowy projekt rewitalizacji zabytkowego założenia pałacowo – parkowego,

**Dopuszcza się:**

- adaptację zespołu na funkcję usług związanych z kulturą lub usług komercyjnych mających związek z obsługą ruchu turystycznego (hotelarstwo, gastronomia o charakterze pozwalającym na wyeksponowanie walorów istniejącej zieleni i zespołu zabytkowego) nie naruszających formy architektonicznej obiektów.

**Wyklucza się:**

- lokalizację funkcji uciążliwych i niszczących z punktu widzenia ekspozycji zespołu historycznego.

**9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się:** tereny rolnicze.

**Dotyczy to następujących terenów: P5R, P10R, P23R, P31R, P33R, P35R.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** uprawy polowe, ogrodnicze, szkółkarskie.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **R** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, na obszarze których są one położone,
- na terenie oznaczonym symbolem **P5R** (droga gminna – kapliczka) obowiązują zapisy § 32 niniejszej uchwały.

**Dopuszcza się:**

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla prowadzenia działalności podstawowej (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- wzbogacenie biologiczne w formie zadrzewień,
- możliwość grodzenia, ale w sposób ażurowy, nie zmieniający naturalnego spływu wód (bez murów cokołowych),
- funkcjonowanie istniejących gospodarstw rolnych z siedliskami, w których możliwe jest przeprowadzanie bieżących prac modernizacyjnych, remontowych i realizacja nowych obiektów niezbędnych do funkcjonowania gospodarstwa rolnego na zasadach zagospodarowania terenu jak w ust. 1 dla zabudowy zagrodowej.

**Wyklucza się:**

- lokalizację nowego zagospodarowania kubaturowego niezwiązanego z istniejącymi
- siedliskami.

10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZŁ** ustala się: teren łąk.

Dotyczy to następujących terenów: **P6ZŁ, P11ZŁ, P20ZŁ, P22ZŁ, P30ZŁ.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** teren łąk.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- zachowanie naturalnego ukształtowania terenu z możliwością niewielkich niwelacji dla zlokalizowania urządzeń sportowych,
- obowiązuje zakaz samowolnego wycinania drzew i krzewów, wartościowych z punktu widzenia funkcji rekreacyjnych i biocenotycznych,
- wzbogacanie biologiczne odpowiednie do siedlisk i funkcji,
- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **ZŁ** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref, na obszarze których są one położone.

**Dopuszcza się:**

- realizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i urządzeń infrastruktury,
- przebudowę i budowę ciągów pieszych i rowerowych.

**Wyklucza się:**

- lokalizację zabudowy nie związanej z funkcją łąk i pastwisk oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- samowolne wycinanie drzew i krzewów, wartościowych z punktu widzenia funkcji rekreacyjnych i biocenotycznych,
- przekształcanie powierzchni terenu w szczególności poprzez niszczenie naturalnej jego rzeźby.

**11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS ustala się:** tereny wód powierzchniowych.

**Dotyczy to następujących terenów:** P7WS, P15WS, P16WS, P17WS, P18WS, P21WS.

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** stanowią tereny wód otwartych i systemy rowów odwadniających i melioracyjnych.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- na terenach **WS** dozwolona jest lokalizacja: urządzeń sportów wodnych, urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów komunikacyjnych,
- konieczność poprawy czystości wód poprzez likwidację istniejących źródeł zanieczyszczeń,
- nakazuje się dążenie do maksymalnego wykorzystania naturalnych umocnień brzegów rzek oraz kanałów,
- dla terenów oznaczonych symbolami: **P15WS, P16WS, P17WS** oraz **P18WS (stawy na terenie zespołu pałacowo – parkowego)** obowiązują ustalenia zawarte w § 32 niniejszej uchwały,
- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **WS** nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref, w obszarze których są one położone.

**12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem W ustala się:** tereny ujęć wody oraz urządzeń zaopatrzenia w wodę.

**Dotyczy to następującego terenu:** P43W.

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** urządzenia zaopatrzenia w wodę.

**Zasady zagospodarowania terenu:** zgodnie z przepisami szczególnymi.

**13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem E ustala się:** tereny urządzeń elektroenergetyki.

**Dotyczy to następujących terenów:** P9E, P14E.

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** punkty zasilające dla obsługi użytkowników terenu.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- zgodnie z przepisami szczególnymi,
- preferuje się stosowanie stacji transformatorowych wewnętrznych.

**Dopuszcza się:**

- lokalizację projektowanych stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy działki.

**Wyklucza się:**

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz innej nie związanej z funkcją elektroenergetyki.

**14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KXL ustala się przeznaczenie podstawowe:** teren komunikacji pieszo – jezdnej.

**Dotyczy to następujących terenów: P39KXL, P42KXL.**

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- wyznacza się przebieg ciągów pieszo-jezdnych o szerokości min. 5,0m w liniach rozgraniczających,
- dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów komunikacyjnych i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
- urządzenia, o których mowa wyżej można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- wyklucza się wszelką zabudowę kubaturową, nie związaną urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi do obsługi terenu.

## §26

**TRZECIAKÓW** (obręb 18 – Trzeciaków, obręb 19 – Trzeszkowice):

**1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM ustala się:** teren zabudowy zagrodowej.

**Dotyczy to następujących terenów: T1RM, T3RM, T5RM, T7RM.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** stanowi teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem realizacji dodatkowych budynków mieszkalnych na działkach siedliskowych (bez gwarancji planistycznej standardu właściwego dla terenów zabudowy mieszkaniowej).

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- ustala się minimalną wielkość działki zagrodowej na 1500m<sup>2</sup> (-15%), przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Mełgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
- minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,
- wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynikać będzie z potrzeb funkcji rolnej,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce 30%,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,

- maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m,
- forma zabudowy wolnostojąca o wysokości do III kondygnacji, przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
- pokrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpucie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie), w granicach własnych posesji,
- na terenie **T7RM** prócz w/w ustaleń obowiązują zapisy § 32 niniejszej uchwały,
- powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych.

**Dopuszcza się:**

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- doinwestowanie poszczególnych istniejących działek zagrodowych o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze),
- przekształcanie siedlisk rolniczych na zabudowę letniskową.

**Wyklucza się:**

- lokalizację na terenie zabudowy zagrodowej ferm hodowlanych mogących pogorszyć stan środowiska,
- lokalizację funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwość wykraczające poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny.

**2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:** tereny zabudowy usługowej.

**Dotyczy to następującego terenu: T6U.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** usługi komercyjne w zakresie handlu, gastronomi i hotelarstwa, usług bytowych i rzemiosła nieuciążliwego.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- forma zabudowy – wolnostojąca,
- zabudowa istniejąca przewidziana jest do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę



sposobu użytkowania, a także uzupełnienie zabudowy o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (np. miejsca parkingowe) pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,

- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy na terenach aktywności gospodarczej i usług,
- nie normuje się minimalnej wielkości działki jako uzależnionej od specyfiki działalności,
- wielkość powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,7,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 0,5m od poziomu terenu przy wejściu,
- maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 15m,
- maksymalną wysokość budynków ustala się na III kondygnacje nadziemne przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
- obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połączy na „korpusie” głównym obiektów lub dachami płaskimi,
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 20m<sup>2</sup> pow. usługowej),
- powyższe zasady powinny być stosowane również przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków.

**Dopuszcza się:**

- lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową,
- stosowanie dachów płaskich na dużych obiektach,
- wprowadzenie jako funkcji uzupełniającej usług publicznych oraz terenów zieleni i placów.

**Wyklucza się:**

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej.

**3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się: tereny rolnicze. Dotyczy to następujących terenów: T2R, T4R.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** uprawy polowe, ogrodnicze, szkółkarskie.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **R** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, na obszarze których są one położone na zasadach zagospodarowania terenu jak w pkt. 1 dla zabudowy zagrodowej,

**Dopuszcza się:**

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla prowadzenia działalności podstawowej (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- wzbogacenie biologiczne w formie zadrzewień,
- możliwość grodzenia, ale w sposób ażurowy, nie zmieniający naturalnego spływu wód (bez murów cokołowych ),
- funkcjonowanie istniejących gospodarstw rolnych z siedliskami, w których możliwe jest przeprowadzanie bieżących prac modernizacyjnych, remontowych i realizacja nowych obiektów niezbędnych do funkcjonowania gospodarstwa rolnego.

**Wyklucza się:**

- lokalizację nowego zagospodarowania kubaturowego niezwiązanego z istniejącymi siedliskami.

**4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KXL ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji pieszo – jezdnej.**

**Dotyczy to następującego terenu: T8KXL.**

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- wyznacza się przebieg ciągów pieszo-jezdnych o szerokości min. 5,0m w liniach rozgraniczających,
- urządzenia, o których mowa wyżej można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów komunikacyjnych i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
- wyklucza się wszelką zabudowę kubaturową, nie związaną urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi do obsługi terenu.

**5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem E ustala się: tereny urządzeń elektroenergetyki.**

**Dotyczy to następujących terenów: T12E.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** punkty zasilające dla obsługi użytkowników terenu.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- zgodnie z przepisami szczególnymi,
- preferuje się stosowanie stacji transformatorowych wewnętrznych.

**Dopuszcza się:**

- lokalizację projektowanych stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy działki.

**Wyklucza się:**

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz innej nie związanej z funkcją elektroenergetyki.

§ 27

**JÓZEFÓW** (obręb 6 – Józefów Kolonia):

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** ustala się: teren zabudowy zagrodowej.

**Dotyczy to następujących terenów: KJ1RM, KJ3RM.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** stanowi teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem realizacji dodatkowych budynków mieszkalnych na działkach siedliskowych (bez gwarancji planistycznej standardu właściwego dla terenów zabudowy mieszkaniowej).

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- ustala się minimalną wielkość działki zagrodowej na 1500m<sup>2</sup> (-15%), przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Melgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
- minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,
- wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynikać będzie z potrzeb funkcji rolnej,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce 30%,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,
- maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m,
- forma zabudowy wolnostojąca o wysokości do III kondygnacji, przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,

- pokrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpucie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie), w granicach własnych posesji,
- powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych.

**Dopuszcza się:**

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- doinwestowanie poszczególnych istniejących działek zagrodowych o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze),

**Wyklucza się:**

- lokalizację na terenie zabudowy zagrodowej ferm hodowlanych mogących pogorszyć stan środowiska,
- lokalizację funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwości wykraczające poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny.

**2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KXL ustala się przeznaczenie**

**podstawowe:** teren komunikacji pieszo – jezdnej.

**Dotyczy to następującego terenu: KJ2KXL.**

**Zasady zagospodarowania przestrzennego:**

- wyznacza się przebieg ciągów pieszo-jezdnych o szerokości min 5,0m w liniach rozgraniczających,
- dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów komunikacyjnych i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
- urządzenia, o których mowa wyżej można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- wyklucza się wszelką zabudowę kubaturową, nie związaną urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi do obsługi terenu.

§ 28

**PIOTRÓWEK i KRZESIMÓW** ( obręb 16 – Piotrówek Kolonia, obręb 8 Krzesimów Północny):

**1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM ustala się:** teren zabudowy zagrodowej.

**Dotyczy to następującego terenu: PK2RM, KRZII2RM, KRZII3RM .**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** stanowi teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem realizacji dodatkowych budynków mieszkalnych na działkach siedliskowych (bez gwarancji planistycznej standardu właściwego dla terenów zabudowy mieszkaniowej).

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- ustala się minimalną wielkość działki zagrodowej na 1500m<sup>2</sup> (-15%), przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Melgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
- minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,
- wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy udowy wynikać będzie z potrzeb funkcji rolnej,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce 30%,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,
- maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m,
- forma zabudowy wolnostojąca o wysokości do III kondygnacji, przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
- pokrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie), w granicach własnych posesji,
- powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych.

**Dopuszcza się:**

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- doinwestowanie poszczególnych istniejących działek zagrodowych o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze),

**Wyklucza się:**

- lokalizację na terenie zabudowy zagrodowej ferm hodowlanych mogących pogorszyć stan środowiska,
- lokalizację funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwości wykraczające poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny.

**2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się:** tereny rolnicze.

**Dotyczy to następującego terenu: PK1R, KRZII1R.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** uprawy polowe, ogrodnicze, szkółkarskie.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **R** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, na obszarze których są one położone.
- na terenie **KRZI8R** prócz w/w ustaleń obowiązują zapisy § 32 niniejszej uchwały,

**Dopuszcza się:**

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla prowadzenia działalności podstawowej (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- wzbogacenie biologiczne w formie zadrzewień,
- możliwość grodzenia, ale w sposób ażurowy, nie zmieniający naturalnego spływu wód (bez murów cokołowych ),
- funkcjonowanie istniejących gospodarstw rolnych z siedliskami, w których możliwe jest przeprowadzanie bieżących prac modernizacyjnych, remontowych i realizacja nowych obiektów niezbędnych do funkcjonowania gospodarstwa rolnego na zasadach zagospodarowania terenu jak w pkt. 1 dla zabudowy zagrodowej,

**Wyklucza się:**

- lokalizację nowego zagospodarowania kubaturowego niezwiązanego z istniejącymi siedliskami.

**3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZŁ ustala:** teren łąk.

**Dotyczy to następujących terenów: KRZII4ZŁ, KRZII5ZŁ.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** teren łąk.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- zachowanie naturalnego ukształtowania terenu z możliwością niewielkich niwelacji dla zlokalizowania obiektów sportowych,
- obowiązuje zakaz samowolnego wycinania drzew i krzewów, wartościowych z punktu widzenia funkcji rekreacyjnych i biocenotycznych,
- wzbogacanie biologiczne odpowiednie do siedlisk i funkcji,

- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **ZŁ** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref, na obszarze których są one położone.

**Dopuszcza się:**

- realizację na terenach łąk terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i urządzeń infrastruktury,
- przebudowę i budowę ciągów pieszych i rowerowych.

**Wyklucza się:**

- lokalizację zabudowy nie związanej z funkcją łąk i pastwisk oraz sportowo-rekreacyjną,
- samowolne wycinanie drzew i krzewów, wartościowych z punktu widzenia funkcji rekreacyjnych i biocenotycznych,
- przekształcanie powierzchni terenu w szczególności poprzez niszczenie naturalnej jego rzeźby.

**4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS ustala się:** tereny wód powierzchniowych.

**Dotyczy to następujących terenów: KRZII6WS, KRZII7WS.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** stanowią tereny wód otwartych i systemy rowów odwadniających i melioracyjnych.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- na terenach **WS** dozwolona jest lokalizacja: urządzeń sportów wodnych, urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów komunikacyjnych
- konieczność poprawy czystości wód poprzez likwidację istniejących źródeł zanieczyszczeń,
- nakazuje się dążenie do maksymalnego wykorzystania naturalnych umocnień brzegów rzek oraz kanałów,
- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **WS** nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref, w obszarze których są one położone.

**5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KXL ustala się przeznaczenie podstawowe:** teren komunikacji pieszo – jezdnej.

**Dotyczy to następującego terenu: KRZII8KXL.**

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- wyznacza się przebieg ciągów pieszo-jezdnych o szerokości min. 5,0m w liniach rozgraniczających,

- dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów komunikacyjnych i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
- urządzenia, o których mowa wyżej można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- wyklucza się wszelką zabudowę kubaturową, nie związaną urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi do obsługi terenu.

§ 29

**MELGIEW I obszar I, II** (obręb 11 – Mełgiew I, obręb 12 Mełgiew II):

**1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM ustala się:** tereny zabudowy zagrodowej.

**Dotyczy to następujących terenów: MI2RM, MI6RM, MI8RM, MI11RM, MI21RM, MI22RM, MI31RM, MI34RM, MI36RM, MI59RM, MI64RM, MI70RM, MI72RM, MI74RM, MI76RM.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** stanowi teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem realizacji dodatkowych budynków mieszkalnych na działkach siedliskowych (bez gwarancji planistycznej standardu właściwego dla terenów zabudowy mieszkaniowej).

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- ustala się minimalną wielkość działki zagrodowej na 1500m<sup>2</sup> (-15%), przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Mełgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
- minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,
- wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynikać będzie z potrzeb funkcji rolnej,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce 30%,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,
- maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m,
- forma zabudowy wolnostojąca o wysokości do III kondygnacji, przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,



- pokrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpucie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie), w granicach własnych posesji,

Powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych.

**Dopuszcza się:**

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- doinwestowanie poszczególnych istniejących działek zagrodowych o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze),

**Wyklucza się:**

- lokalizację na terenie zabudowy zagrodowej ferm hodowlanych mogących pogorszyć stan środowiska,
- lokalizację funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwości wykraczające poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny.

**2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**Dotyczy to następujących terenów: MI1MN, MI3MN, MI4MN, MI42MN, MI77MN.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa (w zależności od wielkości działki),
- minimalna wielkość działki budowlanej zabudowy wolnostojącej: 900 m<sup>2</sup>, przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Mełgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
- zabudowy bliźniaczej - 500m<sup>2</sup>,
- zabudowy szeregowej - 300 m<sup>2</sup>,
- wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki,

- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy ,
- minimalną szerokość frontu działki budowlanej zabudowy:
  - wolnostojącej – ustala się na 18m,
  - bliźniaczej – ustala się na 14m,
  - szeregowej – ustala się na 7,2m,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,
- maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m,
- maksymalną wysokość budynków mieszkalnych ustala się na III kondygnacje nadziemne przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
- obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpucie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie lub 20m<sup>2</sup> pow. usługowej),
- zabudowa istniejąca przewidziana jest do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, a także uzupełnienie zabudowy o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (garaże, miejsca parkingowe) pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,

Powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, a także przy projektowaniu obiektów usługowych.

**Dopuszcza się:**

- możliwość uzupełnienia funkcji mieszkaniowej o funkcje usługowe poprzez wprowadzenie nieuciążliwych usług, które nie będą powodować przekroczenia dopuszczalnych norm zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych. Zasięg zagrożeń i uciążliwości należy ograniczyć do granic własnej posesji. Możliwe jest wprowadzenie funkcji usługowej do budynku mieszkalnego lub realizacja

obiektów wolnostojących, pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodnie z przepisami prawa budowlanego i nie spowoduje to obniżenia estetyki otoczenia oraz uciążliwości dla działek sąsiednich. Wielkość programu usługowego nie może przekroczyć 40% wielkości programu podstawowego,

- doinwestowanie poszczególnych działek o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze),
- lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów technicznych związanych z funkcją podstawową.

**Wyklucza się:**

- prowadzenie usług zaliczanych do usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz będących kłopotliwymi w relacjach sąsiedzkich.

**3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MN oraz MN/U ustala się:** tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zabudowy jednorodzinnej z usługami.

**Dotyczy to następujących terenów: MI7U/MN, MI49U/MN, MI10MN/U, MI24MN/U, MI43MN/U, MI52MN/U, MI58MN/U, MI63MN/U.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** usługi komercyjne i budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- pierwszy symbol oznacza program preferowany ustaleniami planu,
  - **U/MN** - oznacza, że program usługowy może być realizowany samodzielnie lub uzupełniony programem mieszkaniowym, jednak w ilości nie większej niż 40% powierzchni ogólnej obiektu.
  - **MN/U** - oznacza, że funkcja mieszkaniowa i usługowa może być realizowana samodzielnie lub równocześnie.
- minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
- maksymalną wysokość budynków ustala się na II kondygnacje nadziemne z możliwością realizacji dodatkowo poddasza użytkowego w stromym dachu,
- forma zabudowy – wolnostojąca,
- całkowita wysokość budynku przy najniższym położonym wejściu do budynku: mieszkalnego - 12m, usługowego - 9m,

- obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wielkość powierzchni zabudowy do 50%
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 20%
- minimalna powierzchnia działki 900m<sup>2</sup>, przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Mełgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie lub 20m<sup>2</sup> pow. usługowej),
- zabudowa istniejąca do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,
- na terenie MI24MN/U prócz w/w ustaleń obowiązują zapisy § 32 niniejszej uchwały.

**Dopuszcza się:**

- możliwość uzupełnienia i przekształcania funkcji mieszkaniowej na funkcje usługowe poprzez wprowadzenie nieuciążliwych usług, których rodzaj działalności dla budynków i osób w nich przebywających nie będzie powodować przekroczenia dopuszczalnych norm zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych. Zasięg zagrożeń i uciążliwości należy ograniczyć do granic własnej posesji,
- realizację obiektów usługowych wolnostojących pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodne z przepisami prawa budowlanego i nie spowoduje obniżenia estetyki otoczenia oraz uciążliwości dla działek sąsiednich,
- lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów związanych z podstawową funkcją terenu,
- korektę podziałów wewnętrznych oznaczonych w rysunku planu linią przerywaną całego terenu wyznaczonego linią rozgraniczającą lub jego części, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich,

**Wyklucza się:**

- prowadzenie usług zaliczanych do usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz będących kłopotliwymi w relacjach sąsiedzkich.

**4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/P ustala się:** tereny zabudowy usługowej i przemysłowej.

**Dotyczy to następującego terenu: MI20U/P.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** zakłady produkcyjne i bazy oraz obiekty usługowe, zaplecza obiektów usługowych, a także wszelkiego typu składowanie i magazynowanie.

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** stanowi działalność produkcyjna oraz składy, bazy i zaplecze techniczne produkcji i usług.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- forma zabudowy – wolnostojąca,
- na w/w terenach ustala się możliwość realizacji obiektów urządzeń związanych z nieuciążliwą działalnością rzemieślniczą oraz inną działalnością gospodarczą,
- wielkość powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki,
- nie normuje się minimalnej wielkości działki jako uzależnionej od specyfiki działalności
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,7,
- na działkach przedsięwzięć przemysłowych i rzemieślniczych ustala się wskaźnik terenów biologicznie czynnych, w postaci różnych form zieleni, na poziomie 15% powierzchni działki,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy na terenach aktywności gospodarczej i usług,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 0,5m od poziomu terenu przy wejściu,
- maksymalną wysokość budynków ustala się na II kondygnacje nadziemne z możliwością dodatkowej realizacji poddasza użytkowego w stromym dachu,
- maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia ustala się na 15m,

- obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpucie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- na terenach U/P obowiązuje zachowanie wskaźnika obsługi parkingowej na poziomie 1 miejsce na 20m<sup>2</sup> powierzchni produkcji, usług lub biur (bez wliczania powierzchni magazynowych i zapleczowych),
- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach U/P nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref, na obszarze których są położone.

**Dopuszcza się:**

- lokalizację obiektów usług publicznych, usług komercyjnych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń służących ochronie środowiska,
- stosowanie dachów płaskich na dużych obiektach,
- obiekty, o których mowa powyżej można lokalizować pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

**Wyklucza się:**

- realizację zabudowy mieszkaniowej oraz lokowanie obiektów, których uciążliwość wykraczać może poza granice posesji lub posiadać negatywny wpływ na sąsiednią zabudowę mieszkaniową. Zapis ten nie dotyczy obiektów telekomunikacyjnych.

**5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U ustala się:** tereny zabudowy usługowej.

**Dotyczy to następujących terenów:** MI9U, MI17U, MI18U, MI28U, MI38U, MI48U, MI53U, MI54U, MI62U, MI65U.

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** usługi komercyjne w zakresie handlu, gastronomii i hotelarstwa, usług bytowych i rzemiosła nieuciążliwego.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- forma zabudowy – wolnostojąca,
- zabudowa istniejąca przewidziana jest do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, a także uzupełnienie zabudowy o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (np. miejsca parkingowe) pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,

- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy na terenach aktywności gospodarczej i usług,
- nie normuje się minimalnej wielkości działki jako uzależnionej od specyfiki działalności,
- wielkość powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,7,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 0,5m od poziomu terenu przy wejściu,
- maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 15m.
- maksymalną wysokość budynków ustala się na III kondygnacje nadziemne przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu.
- obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpucie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 20m<sup>2</sup> pow. usługowej),
- na terenie oznaczonym symbolem **MI54U (zespół kościoła parafialnego)** obowiązują zapisy § 32 niniejszej uchwały, przy czym istnieje obowiązek uzyskania pozwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, m.in. na: prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych, wykonanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku, prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru, prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru, prowadzenie badań archeologicznych, dokonanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru, zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposób korzystania z tego zabytku, umieszczenie urządzeń technicznych,
- powyższe zasady powinny być stosowane również przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków.
- na terenie **MI18U i MI28U** prócz w/w ustaleń obowiązują zapisy § 32 niniejszej uchwały.

**Dopuszcza się:**

- lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową,
- wprowadzenie jako funkcji uzupełniającej usług publicznych oraz terenów zieleni i placów.
- realizację usług kultury i kultu religijnego na terenie oznaczonym symbolem **MI54U** (zespół kościoła parafialnego).

**Wyklucza się:**

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej.
- na terenie oznaczonym symbolem **MI54U (zespół kościoła parafialnego)** lokalizację: tablic, reklam oraz napisów, a także podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru.

**6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US ustala się:** teren zabudowy usług sportu.

**Dotyczy to następującego terenu: MI30US.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** usługi i urządzenia sportu i rekreacji projektowane jako obiekty kubaturowe lub terenowe.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- forma zabudowy wolnostojąca, projektowana wyłącznie jako obiekty sportowe lub towarzyszące funkcji sportu terenowego,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy
- nie normuje się minimalnej wielkości działki jako uzależnionej od specyfiki działalności,
- na w/w terenie ustala się przeznaczenie min. 30% terenu pod zielenią urządzoną,
- program sportowo-rekreacyjny stanowić może do 70% programu zagospodarowania,
- maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 15m,
- wysokość budynków usługowych do III kondygnacji,
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 20m<sup>2</sup> pow. usług sportu),



- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach US nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref, na obszarze których są one położone.

**Dopuszcza się:**

- lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową.

**Wyklucza się:**

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz innej nie związanej z funkcją sportową i rekreacyjną.

**7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami PE oraz PE/ZL ustala się przeznaczenie podstawowe:** teren powierzchniowej eksploatacji oraz teren powierzchniowej eksploatacji przeznaczony do rekultywacji przez zalesienie.

**Dotyczy to następujących terenów: MI/II1PE, MI/II2PE/ZL.**

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- przed rozpoczęciem wydobycia należy usunąć warstwę gleby, którą należy hałdować na składowiskach poza złożem, z przeznaczeniem do sukcesywnej rekultywacji wyrobiska poeksploatacyjnego,
- należy zabezpieczyć pracujący na złożu sprzęt w taki sposób, aby nie dopuścić do skażenia gruntu substancjami ropopochodnymi,
- eksploatację należy prowadzić w sposób nie powodujący możliwości powstawania nawisów i obrywów skarp – kąt nachylenia ściany eksploatacyjnej wyrobiska końcowego nie może być większy niż 33°, wskazane kształtowanie skarp w ramach rekultywacji pod kątem 18° umożliwiającym mechaniczną uprawę gruntów leśnych,
- wyrobisko eksploatacyjne winno być zabezpieczone i oznakowane tablicami informacyjno – ostrzegawczymi,
- należy pozostawić pasy ochronne zgodnie z normą PN-G-02100:1996 “Górnictwo odkrywkowe. Szerokość pasów ochronnych wyrobisk odkrywkowych”,
- po zakończeniu eksploatacji złoża należy wykonać rekultywację wyrobiska poeksploatacyjnego poprzez wyprofilowanie jego skarp i rozścielenie warstwy gleby na jego spągu i skarpach, należy przyjąć leśny lub wodno – leśny kierunek rekultywacji, rekultywacja winna być prowadzona sukcesywnie, w miarę jak wyeksploatowane części złoża stają się zbędne do dalszej działalności górniczej,
- eksploatację należy prowadzić z zachowaniem zasad techniki górniczej, w sposób zapobiegający obniżeniu poziomu wód gruntowych oraz degradacji środowiska,

- obowiązuje uzyskanie koncesji na wydobycie od Starosty Lubelskiego (dla kopalni o powierzchni do 2 ha), a dla złóż o powierzchni większej niż 2 ha lub przewidywanym rocznym wydobyciu powyżej 20 tys m<sup>3</sup> od Marszałka Województwa Lubelskiego, po uprzednim wykonaniu i zatwierdzeniu dokumentacji geologicznej złoża w organie administracji geologicznej,
- na terenach oznaczonych symbolem **PE/ZL** po zakończeniu eksploatacji złoża zasady zagospodarowania terenu ustala się jak dla funkcji ZL - teren lasów.

**Dopuszcza się:**

- sytuowanie tymczasowych jednokondygnacyjnych budynków pomocniczych na czas prowadzenia eksploatacji złoża, zgodnie z zasadami bezpieczeństwa powszechnego i ochrony przeciwpożarowej,
- przekształcenie powierzchni ziemi w granicach terenu.

**Wyklucza się:**

- wydobywania kopaliny poza granicą eksploatacji złoża,
- składowania w wyrobisku jakichkolwiek odpadów komunalnych lub przemysłowych
- budowę obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją eksploatacji złoża.

**8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/U ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni parkowej z dopuszczeniem usług.  
Dotyczy to następującego terenu: MI51ZP/U.**

Teren znajduje się w dolinie rzeki Stawek i obejmuje zespół zbiorników wodnych oraz towarzyszący mu kompleks zieleni parkowej. Ze względu na położenie w ośrodku gminnym dla wzbogacenia funkcji rekreacyjnej na terenie zieleni przewiduje się możliwość realizacji niewielkich obiektów usługowych o funkcji małej gastronomii, handlu lub urządzeń wypoczynkowych jak: altany i inne elementy małej architektury parkowej.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- obowiązuje zakaz samowolnego wycinania drzew i krzewów, wartościowych z punktu widzenia funkcji rekreacyjnych i biocenotycznych,
- wzbogacanie biologiczne odpowiednie do siedlisk i funkcji,
- forma zabudowy – wolnostojąca,
- zabudowa istniejąca przewidziana jest do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, a także uzupełnienie zabudowy o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (np. miejsca parkingowe) pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,

- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy na terenach aktywności gospodarczej i usług,
- wielkość powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki,
- ze względu na specyfikę terenu intensywności zabudowy nie określono,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki,
- maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 6m.
- maksymalną wysokość budynków ustala się na I kondygnację nadziemną przy czym obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpusie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 20m<sup>2</sup> pow. usługowej),

**Dopuszcza się:**

- realizację usług związanych z kulturą lub usług komercyjnych mających związek z obsługą ruchu turystycznego (hotelarstwo, gastronomia o charakterze pozwalającym na wyeksponowanie walorów istniejącej zieleni i zespołu zabytkowego) nie naruszających formy architektonicznej obiektów,
- lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów związanych z podstawową funkcją terenu,

**Wyklucza się:**

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej i innej nie związanej z funkcją terenów parkowych.

**9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC ustala się:** teren cmentarzy.

**Dotyczy to następującego terenu: MI68ZC.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** cmentarze i miejsca pochówków.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- obowiązuje kontynuacja istniejącego sposobu zagospodarowania terenu,
- zieleń wysoka powinna nawiązywać do układu założenia cmentarnego,
- wokół cmentarza wyznacza się zgodną z przepisami odrębnymi 50 m strefę, w której zakazuje się lokalizowania nowych zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących

artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących żywność oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. W sytuacji gdy teren wokół cmentarza nie posiada sieci wodociągowej i wszystkie budynki korzystające z wody nie są do tej sieci podłączone wielkość strefy ulega zwiększeniu do 100m,

- na terenie cmentarza zabytkowych obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów usługowych,
- na terenie oznaczonym symbolem **MI68ZC** (cmentarz parafialny) obowiązują zapisy § 32 niniejszej uchwały.

**Dopuszcza się:**

- realizację obiektów małej architektury, kolumbariów, obiektów kultu religijnego,
- realizację infrastruktury technicznej jak oświetlenie, wodociąg itp.,
- przebudowę i budowę ciągów pieszych w formie alei z towarzyszeniem zieleni wysokiej.

**Wyklucza się:**

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej i innej nie związanej z funkcją terenów cmentarnych.

**10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się:** tereny rolnicze.

**Dotyczy to następujących terenów:** **MI35R, MI56R, MI69R, MI71R, MI73R, MI75R, MI/II3R.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** uprawy polowe, ogrodnicze, szkółkarskie.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **R** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, na obszarze których są one położone,
- na terenie **MI35R** prócz w/w ustaleń obowiązują zapisy § 32 niniejszej uchwały.

**Dopuszcza się:**

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla prowadzenia działalności podstawowej (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- wzbogacenie biologiczne w formie zadrzewień,
- możliwość grodzenia, ale w sposób ażurowy, nie zmieniający naturalnego spływu wód (bez murów cokołowych ),
- funkcjonowanie istniejących gospodarstw rolnych z siedliskami, w których możliwe jest przeprowadzanie bieżących prac modernizacyjnych, remontowych i realizacja nowych obiektów niezbędnych do funkcjonowania gospodarstwa rolnego na zasadach zagospodarowania terenu jak w pkt. 1 dla zabudowy zagrodowej.

**Wyklucza się:**

- lokalizację nowego zagospodarowania kubaturowego niezwiązanego z istniejącymi siedliskami.

**11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem E ustala się:** tereny urządzeń elektroenergetyki.

**Dotyczy to następujących terenów: MI29E, MI47E.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** punkty zasilające dla obsługi użytkowników terenu.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- zgodnie z przepisami szczególnymi,
- preferuje się stosowanie stacji transformatorowych wewnętrznych.

**Dopuszcza się:**

- lokalizację projektowanych stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy działki.

**Wyklucza się:**

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz innej nie związanej z funkcją elektroenergetyki.

**12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZŁ ustala się:** teren łąk.

**Dotyczy to następujących terenów: MI12ZŁ, MI13ZŁ, MI14ZŁ, MI23ZŁ, MI33ZŁ, MI37ZŁ, MI40ZŁ, MI57ZŁ, MI/II5ZŁ.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** teren łąk.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- zachowanie naturalnego ukształtowania terenu z możliwością niewielkich niwelacji dla zlokalizowania obiektów sportowych,
- obowiązuje zakaz samowolnego wycinania drzew i krzewów, wartościowych z punktu widzenia funkcji rekreacyjnych i biocenotycznych,
- wzbogacanie biologiczne odpowiednie do siedlisk i funkcji,
- na terenie **MI23ZŁ** prócz w/w ustaleń obowiązują zapisy § 32 niniejszej uchwały,
- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **ZŁ** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref, na obszarze których są one położone.

**Dopuszcza się:**

- realizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i urządzeń infrastruktury,
- przebudowę i budowę ciągów pieszych i rowerowych.

**Wyklucza się:**

- lokalizację zabudowy nie związanej z funkcją łąk i pastwisk oraz sportowo-rekreacyjną,
- samowolne wycinanie drzew i krzewów, wartościowych z punktu widzenia funkcji rekreacyjnych i biocenotycznych,
- przekształcanie powierzchni terenu w szczególności poprzez niszczenie naturalnej jego rzeźby.

**13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS ustala się:** tereny wód powierzchniowych.

**Dotyczy to następujących terenów: MI15WS, MI16WS, MI26WS, MI27WS, MI32WS, MI/II4WS.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** stanowią tereny wód otwartych i systemy rowów odwadniających i melioracyjnych.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- na terenach **WS** dozwolona jest lokalizacja: urządzeń sportów wodnych, urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów komunikacyjnych,
- konieczność poprawy czystości wód poprzez likwidację istniejących źródeł zanieczyszczeń,
- nakazuje się dążenie do maksymalnego wykorzystania naturalnych umocnień brzegów rzek oraz kanałów,
- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **WS** nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref, w obszarze których są one położone.

**14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KXL ustala się przeznaczenie podstawowe:** teren komunikacji pieszo – jezdnej.

**Dotyczy to następujących terenów: MI5KXL, MI25KXL, MI67KXL,**

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- wyznacza się przebieg ciągów pieszo-jezdnych o szerokości min. 5,0m w liniach rozgraniczających,
- dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów komunikacyjnych i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
- urządzenia, o których mowa wyżej można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- wyklucza się wszelką zabudowę kubaturową, nie związaną urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi do obsługi terenu.

**15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KS ustala się:** teren parkingów.

**Dotyczy to następujących terenów: MI41KS, MI50KS, MI55KS, MI66KS,**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** place parkingowe – parkowanie i garażowanie pojazdów.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- na terenie MI55KS oraz MI66KS (przy zespole kościelnym i cmentarzu parafialnym) dopuszcza się jedynie przeznaczenie podstawowe: place parkingowe,
- na terenie MI55KS oraz MI66KS (przy zespole kościelnym i cmentarzu parafialnym) wyklucza się garażowanie pojazdów oraz wszelką zabudowę kubaturową.

**Dopuszcza się:**

- przebieg infrastruktury technicznej, nasadzenia zieleni ozdobnej, ogrodzenia i obiekty ewentualnego dozoru.

**Wyklucza się:**

- zabudowę kubaturową nie związaną z funkcją podstawową.

### § 30

**TRZESZKOWICE obszar II (obręb 19 – Trzeszkowice):**

**1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM ustala się:** teren zabudowy zagrodowej.

**Dotyczy to następującego terenu: TRZII1RM.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** stanowi teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem realizacji dodatkowych budynków mieszkalnych na działkach siedliskowych (bez gwarancji planistycznej standardu właściwego dla terenów zabudowy mieszkaniowej).

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- ustala się minimalną wielkość działki zagrodowej na 1500m<sup>2</sup> (-15%), przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Mełgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
- minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,
- wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynikać będzie z potrzeb funkcji rolnej,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce 30%,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,

- maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m,
- forma zabudowy wolnostojąca o wysokości do III kondygnacji, przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
- pokrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpucie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie), w granicach własnych posesji,
- powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych.

**Dopuszcza się:**

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- doinwestowanie poszczególnych istniejących działek zagrodowych o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze),

**Wyklucza się:**

- lokalizację na terenie zabudowy zagrodowej ferm hodowlanych mogących pogorszyć stan środowiska,
- lokalizację funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwości wykraczające poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny.

**2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się:** tereny rolnicze.

**Dotyczy to następujących terenów: TRZII2R, TRZII6R.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** uprawy polowe, ogrodnicze, szkółkarskie.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **R** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, na obszarze których są one położone.

**Dopuszcza się:**

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla prowadzenia działalności podstawowej (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- wzbogacenie biologiczne w formie zadrzewień,
- możliwość grodzienia, ale w sposób ażurowy, nie zmieniający naturalnego spływu wód (bez murów cokołowych ),



- funkcjonowanie istniejących gospodarstw rolnych z siedliskami, w których możliwe jest przeprowadzanie bieżących prac modernizacyjnych, remontowych i realizacja nowych obiektów niezbędnych do funkcjonowania gospodarstwa rolnego na zasadach zagospodarowania terenu jak w pkt. 1 dla zabudowy zagrodowej.

**Wyklucza się:**

- lokalizację nowych obiektów budowlanych niezwiązanych z istniejącymi siedliskami.

**3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZŁ ustala się przeznaczenie podstawowe: teren łąk.**

**Dotyczy to następującego terenu: TRZII3ZŁ.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu: teren łąk.**

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- zachowanie naturalnego ukształtowania terenu z możliwością niewielkich niwelacji dla zlokalizowania obiektów sportowych,
- obowiązuje zakaz samowolnego wycinania drzew i krzewów, wartościowych z punktu widzenia funkcji rekreacyjnych i biocenotycznych,
- wzbogacanie biologiczne odpowiednie do siedlisk i funkcji,
- na terenie TRZII3ZŁ prócz w/w ustaleń obowiązują zapisy § 32 niniejszej uchwały,
- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach ZŁ nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref, na obszarze których są one położone.

**Dopuszcza się:**

- realizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i urządzeń infrastruktury,
- przebudowę i budowę ciągów pieszych i rowerowych.

**Wyklucza się:**

- lokalizację zabudowy nie związanej z funkcją łąk i pastwisk oraz sportowo-rekreacyjną,
- samowolne wycinanie drzew i krzewów, wartościowych z punktu widzenia funkcji rekreacyjnych i biocenotycznych,
- przekształcanie powierzchni terenu w szczególności poprzez niszczenie naturalnej jego rzeźby.

**4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS ustala się: tereny wód powierzchniowych.**

**Dotyczy to następującego terenu: TRZII5WS.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** stanowią tereny wód otwartych i systemy rowów odwadniających i melioracyjnych.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- na terenach **WS** dozwolona jest lokalizacja: urządzeń sportów wodnych, urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów komunikacyjnych,
  - konieczność poprawy czystości wód poprzez likwidację istniejących źródeł zanieczyszczeń,
  - nakazuje się dążenie do maksymalnego wykorzystania naturalnych umocnień brzegów rzek oraz kanałów,
- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **WS** nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref, w obszarze których są one położone.

**5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem K ustala się przeznaczenie podstawowe:** teren oczyszczalni ścieków.

**Dotyczy to następującego terenu: TRZII4K.**

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- zgodnie z przepisami szczególnymi,

**Dopuszcza się:**

- lokalizację obiektów i urządzeń związanych z ochroną środowiska,
- formy zieleni urządzonej i dekoracyjnej,

**Wyklucza się:**

- zabudowę nie związaną z funkcją podstawową.

## § 31

**MELGIEW II (obręb 12 Mełgiew II):**

**1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM ustala się:** teren zabudowy zagrodowej.

**Dotyczy to następujących terenów: MII2RM, MII3RM, MII4RM, MII6RM, MII9RM, MII10RM, MII11RM.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** stanowi teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem realizacji dodatkowych budynków mieszkalnych na działkach siedliskowych (bez gwarancji planistycznej standardu właściwego dla terenów zabudowy mieszkaniowej).

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- ustala się minimalną wielkość działki zagrodowej na 1500m<sup>2</sup> (-15%), przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydane decyzje Rady Gminy Melgiew w latach 2003-2009 zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
- minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,
- wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynikać będzie z potrzeb funkcji rolnej,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce 30%,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,
- maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m,
- forma zabudowy wolnostojąca o wysokości do III kondygnacji, przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
- pokrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpucie” głównym obiektów lub dachami płaskimi (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie), w granicach własnych posesji,
- na terenach **MII6RM, MII9RM** prócz w/w ustaleń obowiązują zapisy § 32 niniejszej uchwały,
- powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych.

**Dopuszcza się:**

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- doinwestowanie poszczególnych istniejących działek zagrodowych o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze),
- przekształcanie siedlisk rolniczych na zabudowę letniskową.

**Wyklucza się:**

- lokalizację na terenie zabudowy zagrodowej ferm hodowlanych mogących pogorszyć stan środowiska,

- lokalizację funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwości wykraczające poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny.

**2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się:** tereny rolnicze.

**Dotyczy to następujących terenów: MII8R.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** uprawy polowe, ogrodnicze, szkółkarskie.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- na terenie MII8R prócz w/w ustaleń obowiązują zapisy § 32 niniejszej uchwały,
- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach R nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, na obszarze których są one położone.

**Dopuszcza się:**

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla prowadzenia działalności podstawowej (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- wzbogacenie biologiczne w formie zadrzewień,
- możliwość grodzenia, ale w sposób ażurowy, nie zmieniający naturalnego spływu wód (bez murów cokołowych),
- funkcjonowanie istniejących gospodarstw rolnych z siedliskami, w których możliwe jest przeprowadzanie bieżących prac modernizacyjnych, remontowych i realizacja nowych obiektów niezbędnych do funkcjonowania gospodarstwa rolnego na zasadach zagospodarowania terenu jak w pkt. 1 dla zabudowy zagrodowej.

**Wyklucza się:**

- lokalizację nowych obiektów budowlanych niezwiązanych z istniejącymi siedliskami.

**3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZŁ ustala się przeznaczenie podstawowe:** teren łąk.

**Dotyczy to następujących terenów: MII12ZŁ, MII15ZŁ, MII16ZŁ.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** teren łąk.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- zachowanie naturalnego ukształtowania terenu z możliwością niewielkich niwelacji dla zlokalizowania obiektów sportowych,
- obowiązuje zakaz samowolnego wycinania drzew i krzewów, wartościowych z punktu widzenia funkcji rekreacyjnych i biocenotycznych,
- wzbogacanie biologiczne odpowiednie do siedlisk i funkcji,
- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach ZŁ nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref, na obszarze których są one położone.

**Dopuszcza się:**

- realizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i urządzeń infrastruktury,
- przebudowę i budowę ciągów pieszych i rowerowych.

**Wyklucza się:**

- lokalizację zabudowy nie związanej z funkcją łąk i pastwisk oraz sportowo-rekreacyjną,
- samowolne wycinanie drzew i krzewów, wartościowych z punktu widzenia funkcji rekreacyjnych i biocenotycznych,
- przekształcanie powierzchni terenu w szczególności poprzez niszczenie naturalnej jego rzeźby.

**4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS ustala się:** tereny wód powierzchniowych.

**Dotyczy to następujących terenów: MII13WS, MII14WS.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** stanowią tereny wód otwartych i systemy rowów odwadniających i melioracyjnych.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- na terenach **WS** dozwolona jest lokalizacja: urządzeń sportów wodnych, urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów komunikacyjnych,
- konieczność poprawy czystości wód poprzez likwidację istniejących źródeł zanieczyszczeń,
- nakazuje się dążenie do maksymalnego wykorzystania naturalnych umocnień brzegów rzek oraz kanałów,
- wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **WS** nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref, w obszarze których są one położone.

**5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E ustala się przeznaczenie podstawowe:** tereny urządzeń elektroenergetyki.

**Dotyczy to następującego terenu: MII7E.**

**Podstawowe przeznaczenie terenu:** punkty zasilające dla obsługi użytkowników terenu.

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- zgodnie z przepisami szczególnymi,
- preferuje się stosowanie stacji transformatorowych wewnętrznych.

**Dopuszcza się:**

- lokalizację projektowanych stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy działki.

**Wyklucza się:**

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz innej nie związanej z funkcją elektroenergetyki.

**6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KXL ustala się przeznaczenie**

**podstawowe:** teren komunikacji pieszo – jezdnej.

**Dotyczy to następujących terenów: MII17KXL, MII18KXL, MII19KXL, MII20KXL.**

**Zasady zagospodarowania terenu:**

- wyznacza się przebieg ciągów pieszo-jezdnych o szerokości min. 5m w liniach rozgraniczających,
- dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów komunikacyjnych i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
- urządzenia, o których mowa wyżej można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- wyklucza się wszelką zabudowę kubaturową, nie związaną urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi do obsługi terenu.

### **ROZDZIAŁ 3**

#### **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA WYZNACZONYCH STREF**

##### **§ 32**

**Wprowadza się następujące Strefy Ochrony Krajobrazu Kulturowego:**

**1. Strefę ściślejszej ochrony konserwatorskiej** - obejmuje obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego tj.:

- zespół kościoła parafialnego w Mełgwi obszar I, nr rej. A/811,
- cmentarz parafialny w Mełgwi obszar I, nr rej. A/980,
- zespół pałacowo – parkowy w Podzamczu wraz z kapliczką, nr rej. A/676,

Wszelkie prowadzone prace przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków województwa lubelskiego wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego w formie decyzji administracyjnej i powinny zostać poprzedzone wydaniem zaleceń konserwatorskich zgodnie z art. 27 oraz art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z późn. zm.),

**2. Strefę obserwacji archeologicznych** - obejmuje nieruchome zabytki archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków określone jako stanowiska archeologiczne (oznaczone na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały),

Wszelkie prace ziemne na tych terenach wykonywane w strefie obserwacji archeologicznych wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru. Na badania te należy uzyskać pozwolenie LWKZ. Planowane w obrębie stanowisk archeologicznych duże zamierzenia inwestycyjne, m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji

liniowych (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania – wymagają wcześniejszego uzgodnienia w celu uzyskania zaleceń konserwatorskich dla przedmiotowej inwestycji,

### § 33

Ustanawia się **Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCH)** jako ekologicznie aktywny i ciągły przestrzennie układ przyrodniczy, którego celem jest ochrona terenów o wysokich walorach przyrodniczych przed zmianą sposobu ich użytkowania oraz zapewnienie właściwych warunków dla funkcjonowania przyrody.

1. Na obszarach objętych systemem ESOCH wprowadza się następujące zakazy:

- a) lokalizowania wszelkich nowych form zabudowy kubaturowej w tym również zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem obiektów wyznaczonych w planie,
- b) lokalizowania stacji benzynowych i parkingów,
- c) odprowadzania ścieków do wód i gruntu, składowania odpadów komunalnych, przemysłowych i energetycznych, lokalizacji wylewisk gnojowicy i nieczystości oraz grzebowisk zwierząt,
- d) zmiany ukształtowania rzeźby terenu oraz tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do osi suchych dolin,
- e) lokalizacji obiektów destrukcyjnych.

2. Na obszarach objętych systemem ESOCH obowiązuje:

- a) nakaz poszerzania lub wykonywania przepustów w przecinających doliny nasypach drogowych i kolejowych,
- b) zalecenie kształtowania pasmowych struktur przyrodniczych (łąk, zadrzewień), restytucji użytków zielonych kosztem gruntów ornych, zalecenie prowadzenia dróg na estakadach, a nie na nasypach.

3. Zasady gospodarowania na obszarze objętym systemem ESOCH podporządkowuje się funkcjom ekologicznym i ochrony środowiska. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się rekreację realizowaną w formie terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz gospodarkę leśną.

4. Na obszarze ESOCH preferuje się wszelkie formy wzbogacania ekologicznego poprzez nasadzenia różnych form zieleni ozdobnej w tym zadrzewienia, które należy realizować w systemie gniazdowym w taki sposób, aby nie utrudniały one przewietrzania głównych korytarzy nawiewu jakim i są rozległe suche doliny.

### § 34

Plan wyznacza teren ochrony pośredniej dla ujęcia wód podziemnych wyznaczonej zgodnie z decyzjami znak: RS/6210/5/99 z dnia 15 czerwca 1999 r. oraz znak: RS/6210/6/99 z dnia 15 czerwca 1999 r. i zlokalizowanej w obszarach: Jacków oraz Podzamcze.

### § 35

W związku z Rozbudową Regionalnego Portu Lotniczego: „Port Lotniczy Lublin S.A. – (Świdnik)” na terenach oznaczonych na rysunku planu ustala się strefę dotyczącą **powierzchni ograniczających oraz przeszkód lotniczych:**

1. Ustala się powierzchnie ograniczające dopuszczalną wysokość obiektów nad poziom morza zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dopuszczalna wysokość w przestrzeniach przejściowych wzrasta wprost proporcjonalnie.
2. Wymiary obiektów budowlanych obejmują także umieszczone na nich urządzenia, w szczególności anteny, reklamy, a w przypadku dróg lub linii kolejowych – również ich skrajnie.
3. Obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny, usytuowane w zasięgu powierzchni podejścia do lotniska powinny być niższe o co najmniej 10m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające.
4. Obiekty budowlane i obiekty naturalne znajdujące się w otoczeniu lotniska i stanowiące zagrożenie dla startujących i lądujących statków powietrznych, zwane dalej przeszkodami lotniczymi, powinny być oznakowane.
5. Zabrania się w otoczeniu lotniska, czyli w odległości do 5 km od jego granicy budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego.
6. Zabrania się sadzenia i uprawy drzew i krzewów na nieruchomościach znajdujących się w rejonach podejść do lądowania, mogących stanowić przeszkody lotnicze,

### § 36

Ustanawia się **Strefy bezpieczeństwa i uciążliwości:**

1. **Strefę bezpieczeństwa napowietrznej linii energetycznej WN** - po 15m od osi linii w obie strony, w której obowiązuje zakaz budowy obiektów. Obszar wyznaczony na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy.
2. **Strefę bezpieczeństwa napowietrznej linii energetycznej SN** - po 7,5m od osi linii w obie strony. w której obowiązuje zakaz budowy obiektów. Obszar wyznaczony na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy.
3. **Strefę bezpieczeństwa od projektowanej linii energetycznej przesyłowej WN 400 kV-** po 20m od osi linii napowietrznej,
4. **Strefę bezpieczeństwa linii gazowej przesyłowej DN200 i DN500** - 15m od zewnętrznej krawędzi rury gazowej w której obowiązuje zakaz budowy wszelkich obiektów.
5. **Strefę ochronny sanitarnej cmentarza** - 50 m zgodną z przepisami odrębnymi, w której zakazuje się lokalizowania nowych zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących



artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących żywność oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. W sytuacji gdy teren wokół cmentarza nie posiada sieci wodociągowej i wszystkie budynki korzystające z wody nie są do tej sieci podłączone wielkość strefy ulega zwiększeniu do 100m, zaznaczoną na załączniku nr 1/18,

6. Teoretyczną **strefę akustyczną** 56 dB LAeqD od drogi krajowej S17-12 - zaznaczoną na załączniku nr 1/5,

7. **Strefy bezpieczeństwa wokół nieczynnych odwiertów gazowych** - 5m, we wsiach: Nowy Krępiec, Jacków, Franciszków, Janowice, zaznaczone na załączniku nr 1/1, 1/2, 1/4, 1/10

## **ROZDZIAŁ 4 USTALENIA KOŃCOWE**

### **§ 37**

Wójt Gminy Mełgiew sprawuje nadzór nad przestrzeganiem i realizacją ustaleń niniejszego planu.

### **§ 38**

Ustala się jednolitą opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.) w wysokości:

- a) dla terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową - 10%,
- b) dla terenów przewidzianych pod komunikację, elektroenergetykę, urządzenia obsługi technicznej i zieleń - 1% - z wyjątkiem terenów przewidzianych pod usługi związane z motoryzacją, tj. np. stacje paliw, stacje obsługi, gdzie przyjmuje się stawkę 25%,
- c) dla terenów przewidzianych pod funkcje usługowe i produkcyjne - 20%.
- d) dla terenów o funkcji mieszanej stawkę procentową ustala się proporcjonalnie do udziału poszczególnych funkcji.

§ 39

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mełgiew.

§ 40

Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

**Przewodniczący Rady Gminy Mełgiew**

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy  
Janusz Oleś

**UZASADNIENIE**

Do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew  
ETAP I

Rada Gminy Mełgiew podjęła uchwałę XXXIV/192/10 z dnia 10 sierpnia 2010 zmienioną następnie uchwałami : Nr VII/46/11 z dnia 26 października 2011 , Nr XXIV/165/13 z dnia 10 lipca 2013, Nr XXV/173/13 z dnia 17 września 2013, Nr XXIX/201/14 z dnia 27 marca 2014 oraz Nr XVI/112/16 z dnia 10 maja 2016 r. - o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew zatwierdzonego Uchwałą Gminnej Rady Narodowej w Mełgwi Nr XXI/47/87 z dnia 29 grudnia 1987 r.,

zmienionego: Uchwałą Nr XIV/71/92 z dnia 31 marca 1992 r. , Uchwałą Nr XXVII/134/94 z dnia 27 stycznia 1994 r., Uchwałą Nr XXI/99/96 z dnia 29 października 1996 r. , Uchwałą Nr XXVIII/133/97 z dnia 25 września 1997 r. , Uchwałą Nr XXXIV/160/98 z dnia 19 maja 1998 r. oraz Uchwałą Nr XXV/133/2001 Rady Gminy Mełgiew z dnia 27 lutego 2001 r.

Na obszar objęty opracowaniem zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się tereny położone w następujących wsiach:

- 1/1 Jacków (obręb 3- Jacków Kolonia)
- 1/2 Janowice, Janówek (obręb 5 – Janówek)
- 1/3 Minkowice – Kolonia (obręb14 – Minkowice Kolonia)
- 1/4 Nowy Krępiec (obręb 15 – Nowy Krępiec Kolonia)
- 1/5 Trzeszkowice obszar I (obręb 19 – Trzeszkowice)
- 1/6 Krępiec obszar I (obręb 7 – Krępiec)
- 1/7 Krępiec obszar II (obręb 7 – Krępiec)
- 1/8 Krępiec obszar III (obręb 7 – Krępiec)
- 1/9 Krępiec obszar IV (obręb 7 – Krępiec)
- 1/10 Franciszków (obręb 2 – Franciszków)
- 1/11 Minkowice obszar I (obręb 13 – Minkowice)
- 1/12 Minkowice obszar II, III (obręb 13 – Minkowice)
- 1/13 Podzamcze (obręb 17 – Podzamcze)
- 1/14 Trzeciaków (obręb 18 – Trzeciaków, obręb 19 – Trzeszkowice)
- 1/15 Józefów (obręb 6 – Józefów Kolonia)
- 1/16 Piotrówek Pierwszy ( obręb 16 – Piotrówek Kolonia)
- 1/17 Krzesimów obszar II (obręb 8 Krzesimów Północny)
- 1/18 Mełgiew obszar I (obręb 11 – Mełgiew I, obręb 12 Mełgiew II)
- 1/19 Mełgiew obszar II (obręb 11 – Mełgiew I)
- 1/20 Trzeszkowice obszar II (obręb 19 – Trzeszkowice)
- 1/21 Mełgiew II (obręb 12 Mełgiew II)

### **Zasadność zmiany planu**

Zgodnie z Art. 32 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na wniosek Wójta Gminy Mełgiew, Rada Gminy Mełgiew podjęła uchwałę o rozpoczęciu procedury zmian obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy. Jest to plan opracowany w roku 1987, w oparciu o przepisy dawnej ustawy o planowaniu przestrzennym, który przywrócony został do spisu planów ważnych decyzją sądu w 2009 roku. Ponieważ zarówno jego problematyka jak i treść ustaleń są dalekie od obecnych potrzeb zarówno gminy jak i właścicieli terenów, podjęte zostały prace planistyczne nad jego aktualizacją. W pierwszej kolejności, po dokonaniu analizy złożonych wniosków i wydanych w latach 2003 - 2009 decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, przystąpiono do I ETAPU zmian planu obejmującego zakres nie naruszający ustaleń obowiązującego studium. Zakres ten kilkakrotnie korygowany był w trakcie opracowania w

wyniku składanych w wyniku kolejnych wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu uwag i zastrzeżeń. Dodatkowym istotnym elementem wpływającym na zakres dokonywanych zmian jest dostępność map niezbędnych dla potrzeb opracowania planu, ponieważ nie cała gmina posiada pokrycie mapą podstawową.

W opracowaniu uwzględniono zgodnie z wymogami ustawowymi zagadnienia związane z :

1. Zachowaniem ładu przestrzennego – poprzez wprowadzenie zapisów planu ujednolicających sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla poszczególnych funkcji na terenie całości terenu objętego opracowaniem
2. Poszanowaniem walorów krajobrazowych wskazanych do zachowania i ochrony zarówno w studium jak i innych opracowaniach stanowiących podstawę opracowania zmian planu
3. Wprowadzone zmiany planu skoordynowano z odpowiednim rozwojem infrastruktury technicznej na terenie gminy, co zagwarantuje racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska naturalnego, a szczególnie wodami.
4. Na zakres zmian planu, który angażuje dotychczasowe grunty rolne na cele nierolnicze Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydał Decyzję GZ.tr.057-602-467/14 z dnia 5 października 2015 wyrażającą zgodę na przeznaczenie obszarów w 14 miejscowościach na cele zabudowy mieszkaniowej, mieszkalno – usługowej, usługowej i produkcyjnej oraz poprawę układu komunikacyjnego, uznając tym samym, że potrzeby gminy w tym zakresie są uzasadnione.
5. Istniejące na terenie opracowania zmian planu obiekty ochrony konserwatorskiej i odpowiednio stanowiska archeologiczne zostały oznaczone na rysunkach planu i zabezpieczone odpowiednimi zapisami w tekście planu, a opracowanie uzyskało pozytywne uzgodnienie służb konserwatorskich.

Zasadność dokonania zmian obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew potwierdzona została Uchwałą Rady Gminy Mełgiew w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, Nr XVI/111/16 z dnia 10 maja 2016 r., którą Rada Gminy podjęła w wyniku przeprowadzonej zgodnie z Art. 32 pkt 1. oceny aktualności studium i planów miejscowych, dając tym samym podstawę do uchwalenia ETAPU I zmian miejscowego planu.

### **Zakres zmian**

Zakres wprowadzanych zmian planu nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Mełgiew Nr XXIV/134/09 z dnia 15 maja 2009.

Na terenie objętym zmianą planu większość stanowią działki prywatne. Własnością gminy i skarbu państwa są tereny dróg, oraz nieliczne obiekty pełniące funkcję usług publicznych i administracji. Zakres zmian ma na celu jak najracjonalniejsze wykorzystanie terenów budowlanych w gminie, a nowe tereny budowlane wyznaczono przede wszystkim jako kontynuację istniejących ciągów i zespołów zabudowy, lub jako uzupełnienie terenów już przewidzianych pod zagospodarowanie.

### **Wpływ zmian na budżet gminy**

Biorąc pod uwagę opisany powyżej zakres zmian planu stwierdza się, że zmiany sposobu zagospodarowania na terenach działek prywatnych nie spowodują znacznego obciążenia budżetu gminy tym bardziej, że nie pociąga on za sobą potrzeby realizacji nowych ciągów dróg gminnych, a jedynie modernizację układu istniejącego. Nowe tereny budowlane zaprojektowano jako obsługiwane drogami wewnętrznymi i ciągami pieszo – jezdniowymi należącymi do właścicieli obsługiwanych działek. Zaprojektowane tereny jako zgodne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględniane były w gminnych programach budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej.

Otwarcie nowych terenów budowlanych zarówno mieszkaniowych jak i w zakresie aktywności gospodarczej zwiększy wpływy do budżetu miasta z tytułu podatków.

Dodatkowy program usługowy to także nowe miejsca pracy, które powstaną bez dodatkowych nakładów ze strony gminy.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w planie i stanowiących zadania własne gminy przygotowane na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu – stanowi Załącznik nr 2 do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew ETAP 1.

### **Tok formalno - prawny**

Tok formalno prawny opracowania I ETAPU zmian planu przeprowadzony został zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 poz. 199 z późn. zm). Projekt zmian planu posiada wszystkie niezbędne uzgodnienia formalne. Odbyło się 6 wyłożeń projektu zmian planu do publicznego wglądu:

- 1) I WYŁOŻENIE PUBLICZNE w dniach od 24 sierpnia 2012r. do 13 września 2012 r.  
Po I wyłożeniu projektu zmian Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mełgiew wpłynęło 45 uwag z czego pozytywnie rozpatrzono 23, a negatywnie 4. 18 uwag dotyczy terenów przeniesionych Uchwałą Rady gminy

Mełgiew nr XXIX/201/14 z dnia 27 marca 2014 r. do II etapu zmian MPZP gminy Mełgiew.

- 2) II WYŁOŻENIE PUBLICZNE w dniach od 17 stycznia 2013r. do 07 lutego 2013 r.  
Po II wyłożeniu projektu zmian Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mełgiew wpłynęło 25 uwag z czego pozytywnie rozpatrzono 8, a negatywnie 3. 14 uwag dotyczy terenów przeniesionych Uchwałą Rady gminy Mełgiew nr XXIX/201/14 z dnia 27 marca 2014 r. do II etapu zmian MPZP gminy Mełgiew.
- 3) III WYŁOŻENIE PUBLICZNE w dniach od 25 maja 2013r. do 15 czerwca 2013 r.  
Po III wyłożeniu projektu zmian Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mełgiew wpłynęło 6 uwag. Wszystkie 6 uwag dotyczy terenów przeniesionych Uchwałą Rady gminy Mełgiew nr XXIX/201/14 z dnia 27 marca 2014 r. do II etapu zmian MPZP gminy Mełgiew.
- 4) IV WYŁOŻENIE PUBLICZNE w dniach od 07 października 2013 r. do 28 października 2013 r.  
Po IV wyłożeniu projektu zmian Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mełgiew wpłynęło 11 uwag z czego pozytywnie rozpatrzono 3, a negatywnie 1. 7 uwag dotyczy terenów przeniesionych Uchwałą Rady gminy Mełgiew nr XXIX/201/14 z dnia 27 marca 2014 r. do II etapu zmian MPZP gminy Mełgiew.
- 5) V WYŁOŻENIE PUBLICZNE w dniach od 24 grudnia 2013 r. do 15 stycznia 2013 r.  
Po V wyłożeniu projektu zmian Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mełgiew wpłynęło 4 uwag. Wszystkie 4 uwagi dotyczą terenów przeniesionych Uchwałą Rady gminy Mełgiew nr XXIX/201/14 z dnia 27 marca 2014 r. do II etapu zmian MPZP gminy Mełgiew.
- 6) VI WYŁOŻENIE PUBLICZNE w dniach od 24 lutego 2016 r. do 16 marca 2016 r.  
Po VI wyłożeniu projektu zmian Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mełgiew wpłynęło 33 uwagi, z czego pozytywnie rozpatrzono 13, a negatywnie 6.  
3 uwagi dotyczą terenów leżących poza granicą opracowywania zmian MPZP gminy Mełgiew.  
5 terenów objętych uwagami wyłączono z opracowywania zmian planu.  
6 terenów objętych uwagami rozpatrzono częściowo pozytywnie .

Dyskusje publiczne odbyły się w trakcie wszystkich 6 wyłożeń do publicznego wglądu.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mełgiew o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych w trakcie całej procedury planistycznej do projektu zmian planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew ETAP 1.

Projekt zmian planu spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy do uchwalenia

Wójt Gminy Mełgiew