

UCHWAŁA NR XXIV/189/21

RADY GMINY MEŁGIEW

z dnia 25.02.2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew w miejscowości Jacków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z Uchwałą nr V/32/19 Rady Gminy Mełgiew z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew w miejscowości Jacków po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mełgiew", uchwalonego przez Radę Gminy Mełgiew Uchwałą Nr XXIV/134/09 z dnia 15 maja 2009 r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Mełgiew uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew w miejscowości Jacków, zwany w dalszej części uchwały planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu - wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000, będący integralną częścią uchwały i obowiązujący w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik Nr 4 - dane przestrzenne.

§2. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

- 2) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięta żadna nadziemna część realizowanego budynku z pominięciem schodów, pochylni, ramp, gzymsów, balkonów, loggii i wykuszy oraz wspornikowych lub podwieszonych zadaszeń nad wejściem do budynku wystających poza obrys budynku.

§3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole identyfikujące tereny;

§4. Ustala się następujące symbole identyfikujące poszczególne tereny:

- 1) **U** - tereny usług, o powierzchni około 0,027 ha;
- 2) **UO** - tereny usług oświaty, o powierzchni około 0,57 ha;

§5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) W zakresie układu funkcjonalno - przestrzennego:
 - a) podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych.

§6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i kształtowania krajobrazu oraz krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz ten nie dotyczy lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) na terenie objętym planem ustala się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się ochronę powietrza poprzez wykorzystanie nisko emisyjnego czynnika grzewczego;
- 4) zachować powierzchnię biologicznie czynną, zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów;
- 5) w zakresie ochrony wód należy zapewnić warunki gwarantujące ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez zastosowanie rozwiązań zapobiegających ich zanieczyszczeniom;
- 6) na terenie objętym planem zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7. 1. Ustalenia, dotyczące zagospodarowania obszarów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych:

- 1) cały obszar planu znajduje się na obszarze i terenie górniczym „Mełgiew”;
- 2) cały obszar planu znajduje się zasięgu zbiornika GZWP nr 406 "Niecka Lubelska (Lublin)";
- 3) cały obszar planu znajduje się w zasięgu złoża gazu ziemnego "Mełgiew A i Mełgiew B" GZ 7420.

2. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych.

§8. Ustala się zasady podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek - 2000 m²;
- 2) minimalne szerokości frontu nowo wydzielonych działek - 10,0 m;
- 3) dopuszcza się podziały geodezyjne dla budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów o szerokości min. 5m;

§9. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów obszaru objętego planem, przedstawionego na rysunku planu:
 - a) układ podstawowy:

- obsługa komunikacyjna terenów z drogi powiatowej - ul. Kwiatowa,
- b) układ wspomagający:
 - niewyznaczone na rysunku planu dojazdu i dojścia;
 - dopuszcza się drogi dojazdowe o szerokości min. 5 m.
- 2) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż trzy miejsce postojowe na 10 zatrudnionych, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 3) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług;
- 4) sposób realizacji miejsc parkingowych: naziemne miejsca parkingowe.

§10. 1. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

a) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, za pośrednictwem przyłącza i sieci wodociągowej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki,

2) zaopatrzenie w energię elektryczną:

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

b) dopuszcza się realizację nowych stacji rozdzielczych, transformatorowych oraz transformatorowo – rozdzielczych,

c) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) zaopatrzenie w gaz ziemny:

a) dopuszcza się możliwości zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia wszystkich obiektów budowlanych,

4) magazynowanie odpadów komunalnych na zasadach obowiązujących w Gminie Mełgiew;

5) magazynowanie odpadów stałych w pojemnikach przeznaczonych wyłącznie na ten cel;

6) magazynowanie odpadów związanych z prowadzoną działalnością usługową, w sposób nie zagrażający środowisku i usuwanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie;

7) w zakresie ścieków bytowych:

a) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej,

c) dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej.

8) w zakresie gospodarki wodami opadowymi:

- a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki,
- b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu;

9) zaopatrzenie w energię ciepłą:

- a) dopuszcza się możliwość realizacji indywidualnych systemów grzewczych, z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii (np. gaz, energia elektryczna, paliwo olejowe oraz indywidualne źródła energii).

10) w zakresie telekomunikacji – zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną poprzez budowę i sieci teletechniczne zlokalizowane poza granicami terenu objętego planem lub z indywidualnych systemów telekomunikacyjnych;

11) dopuszcza się:

- a) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z obsługą terenów objętych planem w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami planu;
- b) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§11. 1. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy:

- 1) cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Lublin, gdzie obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy do 237 m nad poziomem morza. Ograniczenie wysokości obejmuje również inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) przy zagospodarowaniu terenów objętych planem uwzględnić zlokalizowane na obszarze planu sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości;
- 3) zmniejszenie lub likwidacja stref technicznych od sieci i urządzeń oznacza zmniejszenie lub likwidację ograniczeń w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 4) wysokości zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 5) ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków i budowli nośników reklamowych.

§12. 1. Ustala się stawki procentowe, stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów U – 10%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0,1%.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§13. 1. Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1U o powierzchni około 0,027 ha;

ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług;
- 2) dopuszcza się:
 - a) tereny usług łączności,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń izolacyjną.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się możliwość zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej: 30%;
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,5;
 - 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,001;
 - 7) wysokość zabudowy: do 6 m;
 - 8) szerokość elewacji frontowej budynków min. 8,0 m;
 - 9) geometria dachów:
 - a) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°,
 - b) kierunek głównych kalenic dachów równoległy lub prostopadły w stosunku do frontu działki budowlanej;
3. Obsługa komunikacyjna:
 - 1) z drogi powiatowej - ul. Kwiatowa;
4. Zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 9 uchwały.
5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10 uchwały.

§14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UO** o powierzchni około 0,57 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług oświaty;
- 2) przeznaczenie dopuszczone:
 - a) boiska i urządzenia sportowe,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń izolacyjną

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,8;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,001;
- 7) wysokość zabudowy: do 15 m;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynków min. 8,0 m;
- 9) geometria dachów:
 - a) dachy płaskie, jednospadowe, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 10° do 45°,
 - b) kierunek głównych kalenic dachów równoległy lub prostopadły w stosunku do frontu działki budowlanej;

3. Obsługa komunikacyjna:

- 1) z drogi powiatowej - ul. Kwiatowa;
4. Zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 9 uchwały.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10 uchwały.

ROZDZIAŁ 3

PRZEPISY KOŃCOWE

§15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mełgiew.

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

Przewodniczący Rady Gminy Mełgiew
Janusz Oleszek