



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 18 października 2023 r.

Poz. 6017

UCHWAŁA NR LVIII/401/23 RADY GMINY MEŁGIEW

z dnia 27 września 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XII/89/19 Rady Gminy Mełgiew z dnia 29 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew w miejscowości Jacków, po stwierdzeniu, iż 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. zmienionego Uchwałą Rady Gminy Mełgiew nr XXIV/158/16 z dnia 28 grudnia 2016 r., Uchwałą Rady Gminy Mełgiew nr XXXVII/273/18 z dnia 27 czerwca 2018 r. oraz Uchwałą Rady Gminy Mełgiew nr XXII/173/20 z dnia 22 grudnia 2020 r., Rada Gminy Mełgiew uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew w miejscowości Jacków w zakresie ustaleń dla terenów objętych niniejszą uchwałą i pokazanych na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały - zwany dalej planem.

§ 2. 1. Granice obszaru planu wskazano na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały będącym jej integralną częścią.

2. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mełgiew o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) granice i sposób zagospodarowania terenów górniczych;
- 11) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

2. W niniejszej uchwale nie określa się następujących elementów zagospodarowania przestrzennego: obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów przestrzeni publicznej, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ takie tereny i obszary nie występują w granicach planu.

§ 4. Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dach płaski** - dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 2) **infrastruktura techniczna** - to sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 3) **linie rozgraniczające** - linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia ta nie dotyczy:
 - a) balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m,
 - b) budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 5) **plan** - plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 6) **przepisy odrębne** - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **przeznaczenie terenu** - funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;
- 8) **przeznaczenie dopuszczalne** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i może stanowić nie więcej niż 45% powierzchni zabudowy;
- 9) **przeznaczenie podstawowe** - przeznaczenie, które przypisane zostało danemu terenowi jako obowiązujące;
- 10) **przeznaczenie tymczasowe** - inne kategorie przeznaczenia terenu niż podstawowe i dopuszczalne, przypisane danemu terenowi w określonym horyzoncie czasowym;
- 11) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;

- 12) **usługi nieuciążliwe** – rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki, na której prowadzona jest dana działalność;
- 13) **zielen izolacyjna** – należy przez to rozumieć zagospodarowane tereny zieleni urządzonej wokół obiektów lub w ciągach przy granicach działek dla celów ochronnych, sanitarnych, osłonowych, klimatycznych stanowiące izolację akustyczną lub widokową.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów określone symbolami terenów funkcjonalnych;
- 5) linie elektroenergetyczne 15kV ze strefami bezpieczeństwa;
- 6) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 o szerokości 15 m w obie strony od osi gazociągu;
- 7) strefa zieleni izolacyjnej;
- 8) strefa ograniczeń w użytkowaniu wynikająca z sąsiedztwa obszaru kolejowego;
- 9) strefa wolna od zabudowy od odwiertu czynnego;
- 10) ekologiczny system obszarów chronionych;
- 11) stanowiska archeologiczne.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ustępie 1 mają charakter informacyjny.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1MNU, 2MNU**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U**;
- 5) teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – elektrownie fotowoltaiczne, wraz ze strefą ochronną, oznaczony symbolem: **1P**;
- 6) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolami: **1WS, 2WS**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD**;
- 10) teren dróg wewnętrznych, oznaczony symbolem: **1KDW**;
- 11) tereny ciągów pieszko-jezdných, oznaczone symbolami: **1KXL, 2KXL, 3KXL, 4KXL, 5KXL, 6KXL, 7KXL, 8KXL**.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

1. Budynki przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań.

2. Zakaz sytuowania obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych do tymczasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

3. Dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu.

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

1. 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.

2. Na obszarze objętym systemem ESOCH wprowadza się następujące zakazy:

- 1) lokalizowania wszelkich nowych form zabudowy kubaturowej z wyjątkiem obiektów kubaturowych dopuszczonych w planie;
- 2) zmiany ukształtowania rzeźby terenu oraz tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do osi dolin.

3. W granicach objętych systemem ESOCH dopuszcza się:

- 1) możliwość realizacji stacji transformatorowych oraz podziemnej infrastruktury technicznej;
- 2) prowadzenie działań statutowych administratora rzek zmierzających do zapobiegania i ochrony terenów zalewowych przed powodzią;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód i gruntu w formie podczyszczonej.

4. W zakresie zapewnienia wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów spełniających wymagania jak dla dróg pożarowych obowiązują przepisy odrębne.

5. Na obszarach objętych planem ustala się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Na obszarach objętych planem zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dopuszcza się lokalizowanie zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem, że będą tak zabezpieczone, aby nie sprzyjały występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

8. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14 MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNU, 2MNU jak dla terenów mieszkaniowo- usługowych;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) dla pozostałych terenów: nie ustala się.

9. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz dopuszczonych w planie.

10. Ustala się, że wszelkie zamierzenia inwestycyjne i zagospodarowanie terenów muszą spełniać wymagania przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego dotyczące ochrony przed hałasem i drganiami.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1. Wskazuje się na rysunku planu stanowiska archeologiczne zewidencjonowane podczas badań AZP pod numerami: 78-83/4-1, 78-83/18-4 wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

2. Wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych w obrębie wymienionych w ust. 1 stanowisk archeologicznych podlega uzgodnieniu z odpowiednimi służbami konserwatorskimi zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzonych robót budowlanych lub ziemnych co, do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, ustala się:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Mełgiew.

4. W granicach planu nie występują:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) obiekty architektury i budownictwa znajdujące się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 3) krajobrazy kulturowe;
- 4) dobra kultury współczesnej.

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

1. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się realizację miejsc parkingowych w ilości:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny dla budynku w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny dla budynku w zabudowie zagrodowej,
 - c) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 35 m² powierzchni użytkowej usług,
 - d) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych dla terenu zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – elektrownie fotowoltaiczne, wraz ze strefą ochronną;
- 2) miejsca parkingowe należy lokalizować na własnej działce budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące i wbudowane, naziemne miejsca parkingowe;
- 4) na terenach, na których ustalono, bądź dopuszczono przeznaczenie usługowe oraz na terenie zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – elektrownie fotowoltaiczne ustala się zapewnienie dodatkowo co najmniej 1 miejsca parkingowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc;
- 5) ustala się realizację miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustalenia w zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) zaopatrzenie zabudowy z istniejących i nowo realizowanych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych na terenie objętym planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na całym obszarze planu, pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 4) w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę, za pośrednictwem przyłącza i sieci wodociągowej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki;
- 2) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody.

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

- 1) odprowadzenie ścieków w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki do sieci kanalizacyjnej;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej;
- 4) dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do własnego systemu zagospodarowania wód lub powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakazuje się odprowadzania ścieków oraz wód deszczowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w zakresie elektroenergetyki:

- 1) 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;
- 2) dopuszcza się realizację nowych stacji rozdzielczych, transformatorowych oraz transformatorowo – rozdzielczych;
- 3) dopuszcza się zmianę istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych 15kV na sieci w wykonaniu kablowym;
- 4) na terenach na których nie przewiduje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – elektrownie fotowoltaiczne, dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w zakresie telekomunikacji:

- 1) dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci telekomunikacyjnej wyłącznie jako podziemnej kablowej oraz radiowej.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w zakresie sieci gazowej:

- 1) dopuszcza się możliwości zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia wszystkich obiektów budowlanych;

- 2) dopuszcza się możliwości zaopatrzenia w gaz z indywidualnych źródeł do czasu realizacji sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się wykorzystania gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub w urządzeniach kogeneracji rozproszonej.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło realizować należy w oparciu o źródła indywidualne, zasilane gazem ziemnym, przy czym dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych takich jak olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna, energia z odnawialnych źródeł energii wytwarzana w urządzeniach o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi lub inne paliwa i nośniki energetyczne pod warunkiem, że będą stosowane w urządzeniach zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych.

9. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami: usuwanie odpadów komunalnych realizować należy w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi, natomiast gospodarowanie pozostałymi odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- 1) urządzenia wodociągowe powinny zapewniać możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) drogi obsługujące obszar objęty opracowaniem, w tym nie wykazane na rysunku planu dojazdu powinny zapewniać warunki jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1. Nie wyznacza się terenów wymagających scaleń nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) ustala się minimalne powierzchnie działek:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN:
 - dla budynków w zabudowie wolnostojącej – 900 m²,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej – 450 m²,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNU, 2MNU:
 - dla budynków w zabudowie wolnostojącej – 900 m²,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej – 450 m²,
- c) dla terenów oznaczonych symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM – 1350 m²,
- d) dla terenów oznaczonych symbolami: 1U, 2U – 600 m²,
- e) dla terenu oznaczonego symbolem: 1P – 3000 m²,
- f) dla pozostałych terenów – nie ustala się;

2) ustala się minimalne szerokości frontu działek:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14 MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN:
 - dla budynków w zabudowie wolnostojącej – 16 m,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej – 12 m,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNU, 2MNU:
 - dla budynków w zabudowie wolnostojącej – 16 m,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej – 12 m,

c) dla terenów oznaczonych symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM – 18 m,

d) dla terenów oznaczonych symbolami: 1U, 2U – 16 m,

e) dla pozostałych terenów – nie ustala się.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 30°.

4. Dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek:

1) w przypadku dokonywania podziałów pod dojeżdża dojazdu, ciągi pieszo - jezdne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej;

2) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granicy pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

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

1. Wyznacza się na rysunku planu strefę kontrolowaną dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 o szerokości 15 m w obie strony od osi gazociągu.

2. W obrębie strefy kontrolowanej wymienionej w ust. 1 wszelkie prace budowlane należy wykonywać zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

3. W obrębie strefy kontrolowanej wymienionej w ust. 1 zakazuje się:

1) wznoszenia obiektów budowlanych;

2) sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3,0 m od osi gazociągu;

3) składowania materiałów;

4) podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania.

4. Wyznacza się na rysunku planu strefy bezpieczeństwa dla istniejących linii elektroenergetycznych 15kV o szerokości po 7,5 m w obie strony od osi linii.

5. W obrębie stref bezpieczeństwa dla istniejących linii elektroenergetycznych 15kV:

1) zakazuje się składowania materiałów;

2) zakazuje się zadrzewiania;

3) wszelkie prace budowlane należy wykonywać zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

6. Ustalenia wymienione w ust. 4 i 5 tracą ważność po likwidacji lub skablowaniu linii elektroenergetycznej.

7. Wyznacza się na rysunku planu strefę wolną od zabudowy od odwiertu czynnego o promieniu 50 m od odwiertu.

8. W obrębie strefy wolnej od zabudowy od odwiertu czynnego:

1) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych niezwiązanych z eksploatacją gazu ziemnego;

2) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę, rozbudowę, remont i rozbórkę istniejących urządzeń i obiektów budowlanych związanych z eksploatacją gazu ziemnego.

9. Część obszaru planu znajduje się w granicach strefy ograniczeń w użytkowaniu wynikającej z sąsiedztwa obszaru kolejowego, w której obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

10. Ustala się zakaz sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, mogących zakłócać jej eksploatację, działanie urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także powodować zagrożenie bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

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

1. Cały obszar planu znajduje się w:

- 1) zasięgu zbiornika GZWP nr 406 „Niecka Lubelska (Lublin)”;
- 2) zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Lublin;
- 3) granicach terenu i obszaru górniczego „Mełgiew”.

2. Część obszaru planu znajduje się w:

- 1) konturze złoża gazu ziemnego Mełgiew A i Mełgiew B (GZ7420);
- 2) granicach obszaru objętego izofoną 60dB.

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania.

§ 14. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych.

2. **Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) usługi nieuciążliwe;
- 2) wolnostojące garaże;
- 3) budynki gospodarcze;
- 4) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne niż dotychczasowe, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

4. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej z wykluczeniem realizacji nowej zabudowy zagrodowej z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

5. **Wysokość zabudowy:** nie większa niż 12,0 m.

6. **Liczba kondygnacji:** nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym).

7. **Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:** nie mniejszy niż 40%.

8. **Powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:** nie większa niż 40%.

9. **Wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:** nie mniejszy niż 0,01.

10. **Wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:** nie większy niż 0,5.

11. **Geometria dachu:** dachy płaskie lub dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°.

12. **Pokrycie dachu:** dachówka, blachodachówka, papa, blacha na rąbek stojący.

13. **Podstawowa obsługa komunikacyjna:**

- 1) dla terenu 1MN: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 2) dla terenu 2MN:
 - a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD,
 - b) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem 1KXL;

- 3) dla terenu 3MN: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 4) dla terenu 4MN:
 - a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD,
 - b) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD;
- 5) dla terenu 5MN:
 - a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD,
 - b) lub z drogi publicznej poza granicą planu;
- 6) dla terenu 6MN:
 - a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD,
 - b) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem 4KXL,
 - c) z drogi publicznej poza granicą planu,
 - d) lub z drogi publicznej poza granicą planu poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem 4KXL;
- 7) dla terenu 7MN: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD;
- 8) dla terenu 8MN: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem 2KXL;
- 9) dla terenu 9MN: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem 5KXL;
- 10) dla terenu 10MN:
 - a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD,
 - b) z drogi publicznej poza granicą planu,
 - c) lub z drogi publicznej poza granicą planu poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem 6KXL;
- 11) dla terenu 11MN:
 - a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD,
 - b) lub z drogi publicznej poza granicą planu;
- 12) dla terenu 12MN:
 - a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD,
 - b) lub z drogi publicznej poza granicą planu;
- 13) dla terenu 13MN: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 14) dla terenu 14MN: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem 7KXL;
- 15) dla terenu 15MN:
 - a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
 - b) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem 8KXL;
- 16) dla terenu 16MN:
 - a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL,
 - b) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem 8KXL;

- 17) dla terenu 17MN: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 18) dla terenu 18MN: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 19) dla terenu 19MN: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD;
- 20) dla terenu 20MN: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ.

§ 15. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNU, 2MNU ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) wolnostojące garaże;
- 2) budynki gospodarcze;
- 3) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) niewyznaczone dojścia i dojazdy.

3. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne niż dotychczasowe, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

4. Dopuszcza się: lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami lub wolnostojących budynków usługowych.

5. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

6. Wysokość zabudowy: nie większa niż 12,0 m.

7. Wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych i garażowych: nie większa niż 5,0 m.

8. Wysokość budowli: nie większa niż 7,0 m.

9. Liczba kondygnacji: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym).

10. Liczba kondygnacji dla obiektów gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna.

11. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: nie mniejszy niż 40%.

12. Powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: nie większa niż 50%.

13. Wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: nie mniejszy niż 0,01.

14. Wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: nie większy niż 0,5.

15. Geometria dachu: dachy płaskie lub dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połączeń dachowych do 40°.

16. Pokrycie dachu: dachówka, blachodachówka, papa, blacha na rąbek stojący.

17. Podstawowa obsługa komunikacyjna:

- 1) dla terenu 1MNU:
 - a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD,
 - b) lub z drogi publicznej poza granicą planu;
- 2) dla terenu 2MNU: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ.

§ 16. Na terenach zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) wolnostojące garaże;
- 2) budynki gospodarcze;
- 3) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) niewyznaczone dojścia i dojazdy.

3. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne niż dotychczasowe, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

4. Ustala się: lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce zagrodowej, budynków gospodarczych, budynków inwentarskich i budynków składowych związanych z rolnictwem.

5. Wysokość zabudowy: nie większa niż 12,0 m.

6. Wysokość budowli: nie większa niż 18,0 m.

7. Liczba kondygnacji: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym).

8. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: nie mniejszy niż 40%.

9. Powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: nie większa niż 40%.

10. Wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: nie mniejszy niż 0,01.

11. Wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: nie większy niż 0,6.

12. Geometria dachu: dachy płaskie lub dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°.

13. Pokrycie dachu: dachówka, blachodachówka, papa, blacha na rąbek stojący.

14. Podstawowa obsługa komunikacyjna:

- 1) dla terenu 1RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 2) dla terenu 2RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD;
- 3) dla terenu 3RM:
 - a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD,
 - b) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD;
- 4) dla terenu 4RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD;
- 5) dla terenu 5RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD;
- 6) dla terenu 6RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD;
- 7) dla terenu 7RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD;
- 8) dla terenu 8RM:
 - a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD,
 - b) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD,
 - c) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD;
- 9) dla terenu 9RM:
 - a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD,
 - b) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD,

- c) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem 3KXL;
- 10) dla terenu 10RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD;
- 11) dla terenu 11RM:
- a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD,
- b) lub z drogi publicznej poza granicą planu;
- 12) dla terenu 12RM:
- a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD,
- b) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD,
- c) lub z drogi publicznej poza granicą planu;
- 13) dla terenu 13RM:
- a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD,
- b) lub z drogi publicznej poza granicą planu;
- 14) dla terenu 14RM:
- a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
- b) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD;
- 15) dla terenu 15RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD;
- 16) dla terenu 16RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD;
- 17) dla terenu 17RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 18) dla terenu 18RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW;
- 19) dla terenu 19RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL;
- 20) dla terenu 20RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL;
- 21) dla terenu 21RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 22) dla terenu 22RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 23) dla terenu 23RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 24) dla terenu 24RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ.

§ 17. Na terenach zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) wolnostojące garaże;
- 2) budynki gospodarcze;
- 3) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) niewyznaczone dojścia i dojazdy.

3. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne niż dotychczasowe, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

4. Wysokość zabudowy: nie większa niż 15,0 m.

5. Liczba kondygnacji: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne.

6. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: nie mniejszy niż 20%.

7. **Powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:** nie większa niż 60%.
8. **Wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:** nie mniejszy niż 0,01.
9. **Wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:** nie większy niż 1,2.
10. **Geometria dachu:** dachy płaskie lub dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°.
11. **Pokrycie dachu:** dachówka, blachodachówka, papa, blacha na rąbek stojący.
12. **Podstawowa obsługa komunikacyjna:**
 - 1) dla terenu 1U: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD;
 - 2) dla terenu 2U:
 - a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD,
 - b) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD.

§ 18. Na terenie zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW – elektrownie fotowoltaiczne, wraz ze strefą ochronną, oznaczonym na rysunku planu symbolem: 1P ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów;
- 2) tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – elektrownie fotowoltaiczne.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) wolnostojące garaże;
- 2) budynki gospodarcze;
- 3) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z wyjątkiem urządzeń utylizacji odpadów;
- 4) niewyznaczone dojścia i dojazdy.

3. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: teren, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne niż dotychczasowe, może być użytkowany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.

4. **Wysokość zabudowy:** nie większa niż 18,0 m.
5. **Liczba kondygnacji:** nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne.
6. **Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:** nie mniejszy niż 10%.
7. **Powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:** nie większa niż 75%.
8. **Wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:** nie mniejszy niż 0,01.
9. **Wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:** nie większy niż 1,4.
10. **Geometria dachu:** dachy płaskie lub dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°.
11. **Pokrycie dachu:** nie określa się.
12. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego oddziaływania.
13. Na terenie 1P wyznacza się strefę zieleni izolacyjnej w obrębie, której ustala się:
 - 1) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej);
 - 2) nakaz zachowania minimum 75% powierzchni strefy jako powierzchni biologicznie czynnej;
 - 3) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;

- 4) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów, dróg pożarowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej (sieci podziemne).

14. Ustala się strefę ochronną, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P.

15. Wszelkie ponadnormatywne oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy przekraczającej 500kW, nie mogą przekroczyć granic strefy ochronnej, o której mowa w ust. 14.

16. **Podstawowa obsługa komunikacyjna:** z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ.

§ 19. Na **terenach wód powierzchniowych** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe:** wody powierzchniowe oraz systemy rowów melioracyjnych.

2. **Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) funkcje związane z gospodarką wodną;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. **Zasady zagospodarowania:**

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budowli hydrotechnicznych oraz urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, dróg rowerowych oraz kładek nad ciekami.

4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 20. Na **terenach dróg publicznych klasy zbiorczej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDZ, 2KDZ** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe:** teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. **Przeznaczenie dopuszczalne:** obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. **Zasady zagospodarowania:**

- 1) szerokość:
 - a) teren 1KDZ: szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu - nie mniej niż 20,0 m,
 - b) teren 2KDZ: szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu - nie mniej niż 18,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem obiektów budowlanych takich jak: infrastruktura techniczna, urządzenia melioracji wodnej i przeciwpowodziowej, realizowane w oparciu o przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów i realizację nowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się utrzymanie lub lokalizację ścieżek rowerowych lub pasa dla rowerów wydzielonego na jezdni.

4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne niż dotychczasowe, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 21. Na **terenach dróg publicznych klasy lokalnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe:** teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. **Przeznaczenie dopuszczalne:** obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. **Zasady zagospodarowania:**

- 1) szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu - nie mniej niż 12,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem obiektów budowlanych takich jak: infrastruktura techniczna, urządzenia melioracji wodnej i przeciwpowodziowej, realizowane w oparciu o przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów i realizację nowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się utrzymanie lub lokalizację ścieżek rowerowych lub pasa dla rowerów wydzielonego na jezdni.

4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne niż dotychczasowe, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 22. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe:** teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. **Przeznaczenie dopuszczalne:** obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. **Zasady zagospodarowania:**

- 1) szerokość: zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu - nie mniej niż 8 m;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem obiektów budowlanych takich jak: infrastruktura techniczna, urządzenia melioracji wodnej i przeciwpowodziowej, realizowane w oparciu o przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów i realizację nowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się utrzymanie lub lokalizację ścieżek rowerowych lub pasa dla rowerów wydzielonego na jezdni.

4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne niż dotychczasowe, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 23. Na terenie drogi wewnętrznej oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe:** teren drogi wewnętrznej.

2. **Przeznaczenie dopuszczalne:** obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. **Zasady zagospodarowania:**

- 1) szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu - nie mniej niż 8,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem obiektów budowlanych takich jak: infrastruktura techniczna, urządzenia melioracji wodnej i przeciwpowodziowej.

4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne niż dotychczasowe, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 24. Na terenach ciągów pieszo-jezdnich, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KXL, 2KXL, 3KXL, 4KXL, 5KXL, 6KXL, 7KXL, 8KXL ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe:** teren ciągu pieszo-jezdnego.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu - nie mniej niż 5,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem obiektów budowlanych takich jak: infrastruktura techniczna, urządzenia melioracji wodnej i przeciwpowodziowej.

4. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne niż dotychczasowe, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 25. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenów przewidzianych pod zainwestowanie ustala się w wysokości:

1. 10% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN.

2. 10% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: 1MNU, 2MNU.

3. 5% dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM.

4. 20% dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: 1U, 2U.

5. 20% dla terenu zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oraz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – elektrownie fotowoltaiczne, wraz ze strefą ochronną, oznaczonego symbolem: 1P.

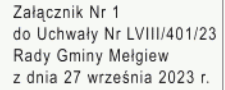
6. 0,1% dla pozostałych terenów.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mełgiew.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Oleszek



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/401/23

Rady Gminy Mełgiew

z dnia 27 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mełgiew o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Mełgiew rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (nr działki ewidencyjnej)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi/uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	26.05.2023	(...)*	Wnosimy o wyłączenie z projektu drogi oznaczonej symbolem 2KDD. Droga, która funkcjonuje obecnie jest zupełnie wystarczająca. Poszerzenie drogi nie jest dla nas korzystne z uwagi na ubytek gruntów do poziomu poniżej 1ha fizycznego, co z kolei przełożyłoby się na wyższy podatek rolny. Dodam, że działka 11/5 jest trwale ogrodzona i przy froncie działki rosną kilkunastometrowe drzewa.	dz. ew. nr 11/5 obręb Jacków Kolonia	2KDD		X		X	Uwaga nieuwzględniona Projektowana droga oznaczona symbolem 2KDD stanowi uzupełnienie systemu powiązań komunikacyjnych dróg publicznych. Droga ta zapewni obsługę dla terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, a jej 8 – metrowa szerokość jest racjonalnym minimum przy takiej ilości nieruchomości.

2.	15.06.2023	(...)**	W związku z rozpoczętymi pracami dotyczącymi uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania Gminy Mełgiew dalej: MPZP i wyłożenia MPZP do składania uwag jako właściciel działek ewidencyjnych o numerach: 592/1, 594/6, 594/10, 594/8, 595/1, 596/2, 581/5, 571/1, 570/2, 569/2, 568/3, 567/3, 802/1, 802/2 stanowiących obszary oznaczone jako 1P – (...) * uprzejmie prosi o uwzględnienie poniższej uwagi: 1. W związku z powyższym uprzejmie prosimy o takie sformułowanie zapisów MPZP, aby zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy pozwalały na odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do cieków i urządzeń wodnych zgodnie z odrębnymi przepisami.	dz. ew. nr 592/1, 594/6, 594/10, 594/8, 595/1, 596/2, 581/5, 571/1, 570/2, 569/2, 568/3, 567/3, 802/1, 802/2 obręb Jacków Kolonja	1P		X		X	Uwaga nieuwzględniona Uwzględnienie wskazanej prośby skutkowałoby koniecznością ponownego opiniowania, uzgodnień oraz wyłożenia projektu planu.
----	------------	---------	--	--	----	--	---	--	---	--

(...) * - osoba fizyczna

(...) ** - osoba prawna

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII/401/23

Rady Gminy Mełgiew

z dnia 27 września 2023 r.

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

Rada Gminy Mełgiew rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji:

- 1) realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do budżetu gminy;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w ppkt 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu;
- 3) realizacja zadań określonych w ppkt 1 powinna nastąpić wyprzedzająco lub równolegle w stosunku do inwestycji budowlanych realizowanych na terenie objętym planem.

2. Zasady finansowania zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Źródłem finansowania zadań będą:

- 1) dochody własne;
- 2) środki zewnętrzne;
- 3) środki pozyskane z funduszu Unii Europejskiej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVIII/401/23

Rady Gminy Mełgiew

z dnia 27 września 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę