

WÓJ GMINY MELGIEW



UCHWAŁA NR/.../...
Rady Gminy Melgiew

z dnia

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Melgiew w miejscowości Nowy Krępiec

w związku z:
XXXIX/289/18 Rady Gminy Melgiew z dnia 27 września 2018 r.

(PROJEKT – MAJ 2023 r.)

Opracował Zespół w składzie:

mgr inż. Paweł Pizło - kierownik zespołu

mgr inż. Łukasz Stęplewski

mgr Michał Pyra

mgr inż. Beata Zalewska

Melgiew, 2023 r.

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MEŁGIEW

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew
w miejscowości Nowy Krępiec**

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 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXIX/289/18 Rady Gminy Mełgiew z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew w miejscowości Nowy Krępiec, 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 uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew w miejscowości Nowy Krępiec 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.

Ilekróć 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, przedsiónek, 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.

§ 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) ekologiczny system obszarów chronionych;
 - 6) linie elektroenergetyczne 15kV ze strefami bezpieczeństwa;
 - 7) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 o szerokości 15 m w obie strony od osi gazociągu;
 - 8) strefa ograniczeń w użytkowaniu wynikająca z sąsiedztwa obszaru kolejowego;
 - 9) nieruchomy zabytek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków;
 - 10) 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, 14 MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN;**
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU;**
- 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;**
- 4) teren obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczony symbolem: **1W;**
- 5) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ;**
- 6) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL;**
- 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD;**
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW;**

- 9) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami: **1KXL, 2KXL, 3KXL, 4KXL, 5KXL, 6KXL, 7KXL, 8KXL, 9KXL, 10KXL, 11KXL, 12KXL, 13KXL.**

Rozdział II **Ustalenia ogólne**

§ 7.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu 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. Obowiązuje ochrona ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód w strefie ochronnej terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. W zakresie zapewnienia wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów spełniających wymagania jak dla dróg pożarowych obowiązują przepisy odrębne.
7. Na obszarach objętych planem ustala się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. 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.

9. Dopuszcza się lokalizowanie zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych.
10. 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, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU 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 jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - 4) dla pozostałych terenów: nie ustala się.
11. 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.
12. 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. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Zespołu Dworsko-Parkowego w Nowym Krępcu Koloni, objętego ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego pod nr A/914.
2. Wszelkie prowadzone prace na terenie objętym ochroną konserwatorską, wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego w formie decyzji administracyjnej i powinny zostać poprzedzone wydaniem zaleceń konserwatorskich zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Wskazuje się na rysunku planu nieruchomy zabytek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków: kapliczkę z figurą NMP na kopcu.
4. Wszelkie prace prowadzone przy obiekcie wymienionym w ust. 3 oraz w jego bezpośrednim otoczeniu należy uzgodnić z odpowiednimi służbami konserwatorskimi zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Wskazuje się na rysunku planu stanowiska archeologiczne zewidencjonowane podczas badań AZP pod numerami: 78-83/43-4, 78-83/44-5, 78-83/45-6, 78-83/47-8, 78-83/48-9 wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.
6. Wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych w obrębie wymienionego w ust. 5 stanowiska archeologicznego podlega uzgodnieniu z odpowiednimi służbami konserwatorskimi zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. 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 Melgiew.
8. W granicach planu nie występują:
 - 1) krajobrazy kulturowe;

- 2) 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) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
- 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 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) możliwość budowy, zachowania, modernizacji, rozbudowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) 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;
 - 6) poza terenem ochrony bezpośredniej ujęcia wody dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, na nieutwardzoną powierzchnie działki zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 7) 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) 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 realizować należy w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu gospodarowania odpadami.
- 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, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN;
- dla budynków w zabudowie wolnostojącej – 900 m²,
- dla budynków w zabudowie bliźniaczej – 450 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU;
- 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 – 1350 m²,
 - d) 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, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN;
- dla budynków w zabudowie wolnostojącej – 16 m,
- dla budynków w zabudowie bliźniaczej – 12 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU;
- 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 – 18 m,
 - d) 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 dojścia 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. 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.
8. 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.
2. Część obszaru planu znajduje się w:
 - 1) konturze złoża gazu ziemnego Mełgiew A i Mełgiew B (GZ7420);
 - 2) granicach terenu i obszaru górniczego „Mełgiew”;
 - 3) strefie wolnej od zabudowy, o promieniu 5 m od odwiertu zlikwidowanego.
3. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 1 i 2 obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i odstępowstwa wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział III

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, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN 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.
13. **Podstawowa obsługa komunikacyjna:**
 - 1) dla terenu 1MN:
 - a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD,
 - c) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW,
 - d) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem 1KXL,
 - e) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem 2KXL lub 3KXL;
 - 2) dla terenu 2MN:
 - a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD,
 - b) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD,
 - c) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDW,

- d) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem 3KXL lub 4KXL lub 5KXL lub 6KXL lub 7KXL lub 8KXL lub 9KXL;
- 3) dla terenu 3MN:
- a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD,
 - b) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDW,
 - c) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem 8KXL;
- 4) dla terenu 4MN:
- a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 3KDW lub 4KDW;
- 5) dla terenu 5MN: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 4KDW;
- 6) dla terenu 6MN:
- a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD,
 - c) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 4KDW;
- 7) dla terenu 7MN:
- a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD,
 - c) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD,
 - d) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 5KDW,
 - e) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 5KDW,
 - f) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem 10KXL;
- 8) dla terenu 8MN: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD;
- 9) dla terenu 9MN:
- a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD,
 - b) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 5KDW,
 - c) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 5KDW,
 - d) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem 10KXL;
- 10) dla terenu 10MN:
- a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD,
 - b) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD,
 - c) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 5KDW lub 6KDW,
 - d) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 5KDW lub 6KDW;

- 11) dla terenu 11MN:
 - a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD,
 - b) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD,
 - c) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 6KDW lub 7KDW,
 - d) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 6KDW lub 7KDW;
- 12) dla terenu 12MN:
 - a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD,
 - b) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD,
 - c) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 7KDW,
 - d) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 7KDW;
- 13) dla terenu 13MN:
 - a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD,
 - c) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 8KDW lub 9KDW,
 - d) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 8KDW lub 9KDW;
- 14) dla terenu 14MN:
 - a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD,
 - c) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 9KDW lub 10KDW,
 - d) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 9KDW;
- 15) dla terenu 15MN:
 - a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD;
- 16) dla terenu 16MN: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD;
- 17) dla terenu 17MN: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD;
- 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 1KDZ;
- 20) dla terenu 20MN:
 - 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 11KXL;
- 21) dla terenu 21MN: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD;
- 22) dla terenu 22MN: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ;
- 23) dla terenu 23MN:
 - a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
 - b) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ,
 - a) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 11KDW;

- 24) dla terenu 24MN:
- a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
 - b) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - c) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 12KDW,
 - d) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 12KDW;
- 25) dla terenu 25MN:
- a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
 - b) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD,
 - c) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 13KDW,
 - d) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 13KDW;
- 26) dla terenu 26MN:
- a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
 - b) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD,
 - c) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 13KDW lub 14KDW,
 - d) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 13KDW lub 14KDW;
- 27) dla terenu 27MN:
- a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
 - b) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD,
 - c) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 14KDW lub 15KDW,
 - d) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 14KDW lub 15KDW;
- 28) dla terenu 28MN:
- a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
 - b) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD,
 - c) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 15KDW lub 16KDW,
 - d) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 15KDW lub 16KDW;
- 29) dla terenu 29MN:
- a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
 - b) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDD,
 - c) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD,
 - d) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 16KDW,
 - e) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 16KDW;
- 30) dla terenu 30MN:
- a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
 - b) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KDD,

- c) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KDD poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem 12KXL;
- 31) dla terenu 31MN:
 - a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL,
 - b) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KDD;
- 32) dla terenu 32MN:
 - a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
 - b) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL,
 - c) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 11KDD,
 - d) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 13KDD,
 - e) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 11KDD poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem 13KXL.

§ 15.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU 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. **Maksymalna 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 połaci dachowych do 40°.
16. **Pokrycie dachu:** dachówka, blachodachówka, papa.
17. **Podstawowa obsługa komunikacyjna:**
 - 1) dla terenu 1MNU:
 - a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD,

- b) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD,
 - c) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 8KDW,
 - d) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 8KDW;
- 2) dla terenu 2MNU:
- a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD,
 - b) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 8KDW,
 - c) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 8KDW;
- 3) dla terenu 3MNU: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 11KDW;
- 4) dla terenu 4MNU:
- a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
 - b) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 11KDW;
- 5) dla terenu 5MNU: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KDD.

§ 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** 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. Maksymalna wysokość budowli:** nie większa niż 15,0 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.

14. Podstawowa obsługa komunikacyjna:

- 1) dla terenu 1RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 4KDW;
- 2) dla terenu 2RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD;
- 3) dla terenu 3RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD;
- 4) dla terenu 4RM:
 - a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD,
 - b) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD;
- 5) dla terenu 5RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 6) dla terenu 6RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD;
- 7) dla terenu 7RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD;
- 8) dla terenu 8RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD;
- 9) dla terenu 9RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD;
- 10) dla terenu 10RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 11) dla terenu 11RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 12) dla terenu 12RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD;
- 13) dla terenu 13RM:
 - a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
 - b) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD;
- 14) dla terenu 14RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD;
- 15) dla terenu 15RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD;
- 16) dla terenu 16RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD;
- 17) dla terenu 17RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD;
- 18) dla terenu 18RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDD;
- 19) dla terenu 19RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ;
- 20) dla terenu 20RM:
 - a) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ,
 - b) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 11KDW lub poprzez teren drogi wewnętrznej poza granicą planu;
 - c) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDD poprzez teren drogi wewnętrznej poza granicą planu;
- 21) dla terenu 21RM: z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 11KDD.

§17.

Na **terenie obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę** oznaczonym na rysunku planu symbolem: **1W** ustala się:

- 1. Przeznaczenie podstawowe:** urządzenia służące do zbiorowego zaopatrzenia w wodę: zbiorniki wody, pompownie, hydrofornie, studnie ujęć wody.
- 2. Przeznaczenie dopuszczalne:**
 - 1) zieleń urządzona;
 - 2) urządzenia budowlane;
 - 3) urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;

- 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. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonym terenie 1W nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref, na obszarze których jest on położony.
 5. **Wysokość zabudowy:** nie większa niż 5,0 m.
 6. **Liczba kondygnacji:** nie więcej niż 1 kondygnacje nadziemne.
 7. **Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:** nie mniejszy niż 70%.
 8. **Powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:** nie większa niż 30%.
 9. **Wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:** nie mniejszy niż 0,01.
 10. **Wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:** nie większy niż 0,3.
 11. **Geometria dachu:** dachy płaskie lub dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°.
 12. **Pokrycie dachu:** dachówka, blachodachówka, papa.
 13. **Podstawowa obsługa komunikacyjna:**
 - 1) z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL,
 - 2) lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 13KDD.

§18.

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, teren służący do poszerzenia drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu;
 - 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.

§19.

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.

§20.

Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD 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, z wyjątkiem terenu 14KDD stanowiącego część drogi publicznej klasy dojazdowej znajdującą się w granicach obrębu ewidencyjnego;
 - 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.

§21.

Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW 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;
 - 3) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 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 ciągów pieszo-jezdnych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KXL, 2KXL, 3KXL, 4KXL, 5KXL, 6KXL, 7KXL, 8KXL, 9KXL, 10KXL, 11KXL, 12KXL, 13KXL** 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;
 - 3) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 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 IV Przepisy końcowe

§23.

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, 14 MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN.
2. 10% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU.
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.
4. 0,1% dla pozostałych terenów.

§24.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mełgiew.

§25.

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

Przewodniczący Rady Gminy

.....