

Gmina Mełgiew

Plan ogólny gminy Mełgiew

Uzasadnienie

SPIS TREŚCI

1	Przedmiot opracowania.....	3
1.1	Zakres i charakter planu ogólnego gminy.....	3
1.2	Zakres i charakter uzasadnienia	4
2	Podstawy formalno-prawne	5
3	Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym	5
4	Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych	6
4.1	Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym – katalog stref planistycznych	7
4.2	Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 u.p.z.p.	22
4.2.1	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	22
4.2.2	Chłonność terenów niezabudowanych.....	23
5	Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	26
5.1	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	26
5.2	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	27
5.3	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	28
5.4	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	29
5.5	Obszary gruntów zmeliorowanych.....	29
5.6	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	29
5.7	Strefy ochronne ujęć wody	29
5.8	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	29
5.9	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	29
5.10	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	30
5.11	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	30
5.12	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	30
5.13	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	38
5.14	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	38
5.15	Obszary ograniczonego użytkowania	38
5.16	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	38
5.17	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	38

5.18	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	39
5.19	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	39
5.20	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	39
5.21	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	39
5.22	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	39
5.23	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	41
6	Załączniki	41

1 PRZEDMIOT OPRACOWANIA

1.1 ZAKRES I CHARAKTER PLANU OGÓLNEGO GMINY

Niniejsze opracowanie jest Uzasadnieniem do projektu Planu ogólnego gminy Mełgiew sporządzanym na podstawie Uchwały Nr X/83/25 Rady Gminy Mełgiew z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Mełgiew. Projekt planu obejmuje obszar gminy w jej granicach administracyjnych.

Na podstawie art. 13a ust. 4 u.p.z.p. w planie ogólnym **określa się obowiązkowo** (elementy obligatoryjne):

- strefy planistyczne,
- gminne standardy urbanistyczne

oraz **można określić** (elementy fakultatywne):

- obszary uzupełnienia zabudowy,
- obszary zabudowy śródmiejskiej.

Z fakultatywnych (nieobowiązkowych) elementów planu ogólnego w projekcie Planu ogólnego Gminy Mełgiew określono obszary uzupełnienia zabudowy (rozdz. 3). Ze względu na typ i fizjonomię gminy, w projekcie Planu nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Plan ogólny gminy nie określa przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. To jest wyłączną rolą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i to na podstawie ustaleń planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy będą m. in. wydawane decyzje o pozwoleniu na budowę.

Plan ogólny gminy będzie aktem prawa miejscowego (art. 13a ust. 7 u.p.z.p.), czyli będzie źródłem powszechnie obowiązującego prawa, co oznacza, że **jego ustalenia będą wiążące dla planów miejscowych** (w tym zintegrowanych planów inwestycyjnych) **i dla decyzji o warunkach zabudowy** (dalej WZ), które będą musiały być zgodne z ustaleniami planu ogólnego, tj.:

- przy sporządzaniu planów miejscowych lub ich zmian należy uwzględnić postanowienia planu ogólnego w zakresie (art. 13a ust. 5 pkt 1 u.p.z.p.):
 - stref planistycznych,
 - gminnych standardów urbanistycznych (profilu funkcjonalnych, wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu poza parametrem dotyczącym maksymalnej wysokości zabudowy),
- przy wydawaniu decyzji WZ należy uwzględnić postanowienia planu ogólnego w zakresie (art. 13a ust. 5 pkt 1 i 2 u.p.z.p.):
 - stref planistycznych,
 - gminnych standardów urbanistycznych,
 - obszarów uzupełnienia zabudowy.

Przez zgodność planu miejscowego z planem ogólnym należy rozumieć (art. 20 ust. 3 u.p.z.p.) ustalenie w planie miejscowym:

- przeznaczenia terenu mieszczącego się w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren,
- sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów w zakresie:
 - minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren,
 - maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie większej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej teren,
 - maksymalnego udziału powierzchni zabudowy nie większego niż maksymalny udział powierzchni zabudowy określony dla strefy planistycznej obejmującej teren.

Plan ogólny nie jest podstawą prawną (art. 13a ust. 6 u.p.z.p.):

- przy wydawaniu decyzji innych niż decyzja WZ (np. decyzji o pozwoleniu na budowę),
- do wniesienia sprzeciwu od zgłoszenia budowy lub wykonania innych robót budowlanych, o którym mowa w art. 30 ust. 6 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
- sprawdzenia zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami planu miejscowego i innymi aktami prawa miejscowego albo z decyzją WZ w przypadku braku planu miejscowego, o którym mowa w art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

1.2 ZAKRES I CHARAKTER UZASADNIENIA

Zgodnie z art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej jako u.p.z.p.), organ wykonawczy gminy sporządzając projekt planu ogólnego gminy ma obowiązek sporządzenia **uzasadnienia** do tego projektu planu, które **nie jest przedmiotem opiniowania i uzgodnień przez organy, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 5 u.p.z.p.** Uzasadnienie powinno składać się z części tekstowej i graficznej.

Część tekstowa uzasadnienia zawiera wyjaśnienie:

- przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 u.p.z.p., tj. obliczeń uzasadniających możliwości wyznaczania stref planistycznych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową,
- przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym,
- przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym, tj. – w przypadku Gminy Mełgiew – katalogu stref planistycznych obejmującego:
 - profile funkcjonalne stref planistycznych,
 - wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy w przypadku stref, dla których jest to wymagane,
 - wartości maksymalnej wysokości zabudowy w przypadku stref, dla których jest to wymagane,
 - wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w przypadku stref, dla których jest to wymagane,
 - wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w przypadku stref, dla których jest to wymagane,
- sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 u.p.z.p., tj. – w przypadku Gminy Mełgiew – granice:
 - obszaru objętego planem ogólnym,
 - stref planistycznych,
 - obszaru uzupełnienia zabudowy.
- granic działek ewidencyjnych pochodzących,
- obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3 u.p.z.p.

Ponadto część graficzną uzasadnienia planu ogólnego może stanowić prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4 u.p.z.p., tj. istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.

2 PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE

Podstawy formalno-prawne sporządzenia Planu ogólnego gminy Mełgiew stanowią:

- Uchwała Nr X/83/25 Rady Gminy Mełgiew z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Mełgiew,
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn zm.),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775).

3 PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy określony został w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729) (dalej rozporządzenie OUZ). Zgodnie z przepisami tego rozporządzenia, w celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, określa się zgrupowania co najmniej 5 budynków, w których to zgrupowaniach każdy budynek powinien znajdować się w odległości nie większej niż 100 m od co najmniej jednego innego budynku w tym zgrupowaniu. Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 1, przy wyznaczaniu zgrupowań budynków **uwzględnia się następujące rodzaje budynków** według Klasyfikacji Środków Trwałych:

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110.

W procesie delimitacji **nie były uwzględniane budynki klasyfikowane jako:**

- budynki transportu i łączności o symbolu 102,
- zbiorniki, silosy i budynki magazynowe o symbolu 104,
- budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa o symbolu 108.

Do analizy wykorzystano dane dotyczące budynków położonych na terenie gminy pochodzące z Ewidencji Gruntów i Budynków udostępniane przez PODGiK, które zostały uzupełnione o dane dotyczące budynków położonych poza granicami gminy udostępnione przez WODGiK w Lublinie jako Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k). Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy określa rozporządzenie OUZ. W planie ogólnym gminy wykorzystano narzędzia dostarczone przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii – „Wtyczka APP2” do wyliczania obszaru uzupełnienia zabudowy, zgodnego z metodyką wyznaczania obszaru opisaną w ww. rozporządzeniu. Wyznaczanie obszaru uzupełnienia zabudowy odbywa się w sposób obliczeniowy. Jednocześnie, zgodnie z art. 13g ustawy w przypadku, gdy granica obszaru uzupełnienia zabudowy miała wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242) wyznaczono ją z wykorzystaniem geometrii tych obiektów przestrzennych.

Podstawową funkcją obszaru uzupełnienia zabudowy jest agregacja, na terenach nie posiadających miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nowej zabudowy w

obrębie istniejących zespołów zabudowy. Nieruchomość musi znajdować się na obszarze uzupełnienia zabudowy, jeśli ma mieć możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, co w przypadku gminy Mełgiew posiadającej 100% pokrycie powierzchni planami miejscowymi nie ma zastosowania w obecnej sytuacji formalno-prawnej. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono stosując zasadę przezorności, tj.: w przypadku gdyby konkretny plan miejscowy uległ zaskarżeniu i został wskutek prawomocnego wyroku sądu administracyjnego uchylony, wówczas na terenach niezabudowanych istnieć będzie możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Ze względu na: występowanie gleb rolnych chronionych (klasy bonitacyjne I – III stanowiące ponad 70% powierzchni obszaru gminy), uwzględnianie w algorytmie wyznaczającym zasięg OUZ tylko konkretnie określonych klas budynków (pomijających przede wszystkim budynki o symbolach 104 i 108), charakter decyzji o warunkach zabudowy, które nie są narzędziem służącym kreowaniu i realizacji polityki przestrzennej gminy, obszar uzupełnienia zabudowy traktuje się jako narzędzie wskazujące rejony krystalizowania jednostek osadniczych (rejonu skupiania zabudowy).

W projekcie planu ogólnego gminy wyznaczono ostateczny OUZ uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, które miały wpływ na proces optymalizacji granic OUZ. Obszar uzupełnienia zabudowy poddano procesowi optymalizacji, tzn. powiększono go o dopuszczalną przepisami rozporządzenia OUZ wartość stosownie do polityki przestrzennej gminy oraz ograniczono jego zasięg na terenach stref otwartych (Załącznik nr 1). W granice ostatecznego OUZ włączono te działki lub części działek, które położone są w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych, terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, terenów objętych wyjściowym OUZ, objętych wnioskami złożonymi na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 u.p.z.p.

Zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia OUZ zasięg OUZ wyjściowego można powiększyć o dopuszczalną powierzchnię powiększenia wyliczoną zgodnie z poniższym wzorem, przy czym na użytkach rolnych klas I-III położonych poza granicami administracyjnymi miasta rozszerzenie granic OUZ jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach OUZ przed zwężeniem¹, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej, z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

- P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy w wyniku rozszerzenia ich granic,
- P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia OUZ,
- P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia OUZ.

Powierzchnia OUZ i obszarów pośrednich wyznaczanych w procesie delimitacji granic OUZ wynoszą:

- powierzchnia OUZ przed zwężeniem (P_b): 15 939 498,09 m² (§ 1 ust. 1 pkt 1 – 3 rozporządzenia OUZ),
- powierzchnia OUZ (wyjściowa) (P_u): 6 634 603,97 m² (§ 1 ust. 1 pkt 4 i 5 rozporządzenia OUZ),
- łączna maksymalna powierzchnia powiększenia OUZ (P_p): 2 326 223,53 m² (§ 2 ust. 5 rozporządzenia OUZ),
- powierzchnia OUZ (ostateczna): 6 685 686,92 m².

4 PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Gminne standardy urbanistyczne stanowią obowiązkowy element planu ogólnego i obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Ze względu na strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy,

¹ Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 1 – 3 rozporządzenia OUZ

rozmieszczenie obiektów infrastruktury przestrzennej zdecydowano o nie wyznaczaniu standardów dostępności infrastruktury społecznej w projekcie planu ogólnego.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- profile funkcjonalne stref planistycznych – tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego przypisanego do danego typu strefy oraz może obejmować wybrane tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego określone dla danego typu strefy,
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w następujących strefach planistycznych: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), usługowej (SU), handlu wielkopowierzchniowego (SH), gospodarczej (SP), produkcji rolniczej (SR),
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż wynika to z przepisów rozporządzenia POG – w następujących strefach planistycznych: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), usługowej (SU), handlu wielkopowierzchniowego (SH), gospodarczej (SP), produkcji rolniczej (SR), infrastrukturalnej (SI), zieleni i rekreacji (SN), cmentarzy (SC).

W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w następujących strefach planistycznych: infrastrukturalnej (SI), zieleni i rekreacji (SN), cmentarzy (SC),
- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w następujących strefach planistycznych: górnictwa (SG), otwartej (SO), komunikacyjnej (SK).

4.1 PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM – KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

Strefy planistyczne są podstawowymi elementami planu ogólnego. Plan ogólny zawiera ustalenia dotyczące funkcji terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przy określaniu gminnych standardów urbanistycznych (stref planistycznych, wskaźników zagospodarowania) brano pod uwagę ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stan zagospodarowania, wnioski złożone na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 i 2 u.p.z.p., politykę przestrzenną gminy oraz przepisy rozporządzenia POG. Na wyznaczanie stref planistycznych – ich rodzaju i granic, miały wpływ również uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, których sposób uwzględnienia opisano w rozdz. 5. W granicach gminy obowiązuje 27 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących cały obszar gminy. Zgodnie z ich ustaleniami tereny zabudowy mieszkaniowej koncentrują się głównie w zachodniej części gminy, w strefach sąsiadujących ze Świdnikiem, a także w centralnej części – w ośrodku gminnym.

Tabela 1. Wykaz obowiązujących planów miejscowych

Lp.	Tytuł planu	Data uchwały	Nr uchwały
1.	Zmiana MPZP Mełgiew	1996.10.29	XXI/99/96
2.	POZP gm. Mełgiew ze zmianami	1987.12.29	XXI/47/87
3.	MPZP Franciszków	1996.12.05	XXII/102/96
4.	Zmiana MPZP Mełgiew	1997.09.25	XXVIII/133/97
5.	Zmiana MPZP Mełgiew	1998.05.19	XXXIV/160/98
6.	MPZP Krępiec II	1998.05.19	XXIV/161/98

7.	Zmiana MPZP Mełgiew etap I	2001.02.27	XXV/133/2001
8.	MPZP Krępiec II	2008.08.28	XVII/90/08
9.	MPZP Lotnisko	2009.05.15	XXIV/135/09
10.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew ETAP I	2016.05.17	XVII/119/16
11.	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew dla działek o numerach ewidencyjnych 215, 294/2 (obręb 19)	2017.09.29	XXXI/203/17
12.	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew dla działki o numerze ewidencyjnym 521/4 (obręb 15)	2017.09.29	XXXI/204/17
13.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew	2018.04.23	XXXVI/262/18
14.	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew	2019.12.19	XIII/102/19
15.	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew	2019.12.19	XIII/103/19
16.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew w miejscowości Nowy Krępiec	2019.12.19	XIII/104/19
17.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew w miejscowości Jacków	2021.02.25	XXIV/189/21
18.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew	2021.09.30	XXX/236/21
19.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mełgiew w miejscowości Jacków	2021.11.30	XXXIII/251/21
20.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew - Etap A / obszar I	2021.11.30	XXXIII/252/21
21.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mełgiew w miejscowości Mełgiew	2022.02.24	XXXVII/280/22
22.	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew	2022.09.30	XLV/321/22
23.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew w miejscowości Minkowice	2022.11.30	XLVIII/337/22
24.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew w miejscowości Jacków	2023.09.27	LVIII/401/23
25.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mełgiew w miejscowości Krępiec	2024.01.31	LXIII/438/24
26.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew w miejscowości Nowy Krępiec	2024.04.23	LXVI/457/24
27.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew w miejscowości Franciszków	2024.07.25	IV/33/24

Określone w projekcie planu ogólne wskaźniki zabudowy i zagospodarowania określają maksymalne wartości, które są wartościami granicznymi i które na etapie sporządzania planów miejscowych lub ich zmian oraz wydawania decyzji WZ nie mogą zostać przekroczone, ale mogą być – w uzasadnionych przypadkach i w dostosowaniu do określanego sposobu zagospodarowania – ograniczane w przypadku wskaźników maksymalnej powierzchni, wysokości i intensywności zabudowy lub zwiększane w przypadku min. powierzchni biologicznie czynnej.

W planie wyznaczono 12 rodzajów stref, tj.:

- SW strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- SU strefa usługowa,
- SP strefa gospodarcza,
- SR strefa produkcji rolniczej,
- SI strefa infrastrukturalna,
- SN strefa zieleni i rekreacji,
- SC strefa cmentarzy,
- SG strefa górnictwa,
- SO strefa otwarta,
- SK strefa komunikacyjna.

Wizualizację granic poszczególnych stref planu ogólnego oraz zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy przedstawia załącznik nr 2 do niniejszego uzasadnienia.

ZASADY WYZNACZANIA STREF SW, SJ I SZ

Granice stref SW, SJ, SZ tj. stref dopuszczających wyznaczenie w planie miejscowym lub decyzji o warunkach zabudowy przeznaczenia terenu umożliwiającego realizację budynków mieszkalnych określono kierując się poniższymi zasadami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- ładu przestrzennego oznaczającą takie kształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość przy uwzględnieniu wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, kulturowych, estetycznych, środowiskowych, co uzasadnia m.in.: krystalizowanie struktur osadniczych, ograniczenia chaosu zabudowy, ustalanie parametrów urbanistycznych, ochronę krajobrazu i kompozycji przestrzennej;
- racjonalnego gospodarowania przestrzenią oznaczającą uwzględnianie potrzeb racjonalnego wykorzystania terenów, ograniczania nadmiernego rozpraszania zabudowy, efektywnego wykorzystania istniejącej infrastruktury;
- ciągłości i kompleksowości planowania oznaczającą uwzględnianie dotychczasowego stanu zagospodarowania, istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych, długofalowych kierunków rozwoju, co w praktyce wiąże się ewolucyjnym charakterem przemian przestrzeni, a nie przypadkowy lub fragmentaryczny;
- ochrony interesu publicznego (np. infrastruktura, bezpieczeństwo, środowisko) i prawa własności, w tym interesy właścicieli i inwestorów polegającą na wważeniu interesów, a nie na bezwzględnej ochronie prawa własności ani automatycznym pierwszeństwie interesu publicznego;
- zrównoważonego rozwoju rozumianą jako rozwój integrujący: potrzeby społeczne, gospodarcze, środowiskowe, z zachowaniem zdolności środowiska do regeneracji i praw przyszłych pokoleń, co oznacza, że nie jest dopuszczalne uprzywilejowanie jedynie interesów inwestycyjnych kosztem środowiska, ładu przestrzennego lub jakości życia mieszkańców.

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. strefy SW, SJ, SZ w pierwszej kolejności wyznaczono przede wszystkim w oparciu o:

- określone w obowiązujących planach miejscowych zasięgi terenów planistycznych, dla których ustalenia planu dopuszczają możliwość realizacji budynków o funkcji mieszkaniowej, czyli terenów oznaczonych symbolami tj.: MN, MN,U, MN/U, MNj, MNU, MNUR, MNwj, MR, RM, U/M, U/MN, U/MW, U/RM,
- zasięg granic ostatecznego obszaru uzupełnienia zabudowy,
- istniejącą zabudowę z budynkami mieszkalnymi.

W procesie delimitacji stref SW, SJ, SZ w oparciu o ustalenia planów miejscowych granice tych stref wyznaczano zgodnie z poniższymi zasadami:

- w nawiązaniu do przepisu art. 13g u.p.z.p. i w oparciu o zasadę racjonalnego gospodarowania przestrzenią określając granice stref wykorzystywano granice obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, w tym przede wszystkim granice działek ewidencyjnych, co oznacza, że granice ewidencyjne nieruchomości stanowiły jedno z głównych kryteriów określania granic stref,

- powiększano zasięg stref w stosunku do granic wyznaczonych w planie miejscowym w sytuacji gdy ustalenia planu miejscowego przeznaczały część działki, której cechy fizyczne (głównie zbyt mała powierzchnia, kształt) nie dawały realnych możliwości racjonalnego zagospodarowania zgodnie z dopuszczalnym przeznaczeniem – głównie pod tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej, wielorodzinnej) lub zagrodowej,
- pomniejszano zasięg stref w stosunku do granic wyznaczonych w planie miejscowym w sytuacji gdy ustalenia planu przeznaczały część działki, której cechy fizyczne nie dawały realnych możliwości racjonalnego zagospodarowania zgodnie z potencjalnym przeznaczeniem, a jej powiększenie do optymalnego zasięgu byłoby nieproporcjonalne w stosunku do ustaleń planu miejscowego,
- powiększano zasięg stref uwzględniając granice gruntów rolnych zabudowanych (Br), gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w tym przede wszystkim tereny mieszkaniowe B), zasięg istniejących zabudowań i stan zagospodarowania identyfikowany na podstawie danych EGiB i analizy ortofotomapy obejmując je w takich granicach, aby możliwe było ich racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie w przyszłości,
- ze względu na technikę w jakiej sporządzane były rysunki obowiązujących planów miejscowych, przede wszystkim tych uchwalonych w latach 1996 – 2009, aktualność danych ewidencyjnych, zmianę przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz na fakt, że profile funkcjonalne strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną i strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową zawierają tereny komunikacji, tereny wód w granice tych stref włączono również, wyznaczone w planach miejscowych tereny komunikacji i tereny rowów melioracyjnych (wód powierzchniowych), co pozwoli skorygować i precyzyjnie wyznaczyć (z uwzględnieniem aktualnych danych ewidencyjnych) granice tego rodzaju przeznaczenia terenu na etapie zmiany/aktualizacji planu miejscowego,
- uwzględniając stan zagospodarowania zidentyfikowany na podstawie danych EGiB i ortofotomapy, w przypadku gdy zasięg zabudowy (głównie wykształconych pasm zabudowy wzdłuż dróg) nie pokrywał się z granicami terenów planistycznych wyznaczających zabudowę zagrodową lub mieszkaniową granice stref wyznaczano (w tym powiększano w stosunku do ustaleń planów miejscowych) w taki sposób, aby tworzyły zwarte pasma stref planistycznych, mając na względzie także ustawowe zasady ładu przestrzennego, ciągłości i kompleksowości planowania przestrzennego.

W przypadku określania granic stref w oparciu o zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy kierowano się poniższymi zasadami:

- ze względu na fakt, że podstawową funkcją obszaru uzupełnienia zabudowy jest określenie zasięgu obszarów, na terenach nie posiadających miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy, obszar uzupełnienia zabudowy traktuje się jako narzędzie wskazujące rejony krystalizowania jednostek osadniczych, tj. rejony skupiania i rozwoju terenów zabudowy w nawiązaniu do już istniejących obszarów zabudowanych,
- w uzasadnionych przypadkach, tam gdzie było to zgodne z przepisami rozporządzenia OUZ powiększano obszar uzupełnienia zabudowy do takich granic, aby odpowiadały granicom stref SZ, SJ, SW,
- w przypadkach, gdy niemożliwe było powiększenie obszaru uzupełnienia zabudowy ze względu na ograniczenia związane z występowaniem użytków rolnych klas I – III, wyznaczano go do maksymalnego dopuszczalnego zasięgu określonego przepisami §1 ust. 6 rozporządzenia OUZ, natomiast granice stref SZ, SJ, SW wyznaczano w zwiększonych granicach, tak aby możliwe było ich racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie w

przyszłości, a także przy uwzględnieniu istniejącego stanu zagospodarowania, w tym zabudowy.

W procesie delimitacji stref SW, SJ, SZ na podstawie istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej granice tych stref wyznaczano zgodnie z poniższymi zasadami:

- w nawiązaniu do przepisu art. 13g u.p.z.p. i w oparciu o zasadę racjonalnego gospodarowania przestrzenią określając granice stref wykorzystywano granice obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, w tym przede wszystkim granice działek ewidencyjnych, co oznacza, że granice ewidencyjne nieruchomości stanowiły jedno z głównych kryteriów określania granic stref,
- podstawą wyznaczenia stref były zidentyfikowane budynki mieszkalne zgodnie z danymi pochodzącymi z bazy danych EGiB, zasięg gruntów rolnych zabudowanych (B), gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w tym przede wszystkim tereny mieszkaniowe B) oraz analiza stanu zagospodarowania terenu w oparciu o dane przedstawione na ortofotomapie (udostępnionej poprzez portal geoportal.gov.pl) świadczące o tym, że budynki mieszkalne z pozostałymi zabudowaniami i ich najbliższym otoczeniem stanowią całość funkcjonalno-przestrzenną i umożliwiają racjonalne zagospodarowanie terenu zgodnie z profilem funkcjonalnym strefy,
- w przypadku istniejących zabudowań na sąsiadujących ze sobą działkach, przy wyznaczaniu stref dążono do ich delimitacji w zwartych granicach, tak aby tworzyły harmonijną całość i nie powodowały fragmentowania przestrzeni, mając przy tym na względzie także ustawowe zasady ładu przestrzennego, racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz ciągłości i kompleksowości planowania.

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ – SW

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyznaczono na obszarach objętych obowiązującymi planami miejscowymi, których ustalenia dopuszczają możliwość realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych (MW, U/MW), zasięgiem OUZ, obszarach zabudowanych, na których budynki wielorodzinne stanowią główny rodzaj zabudowy. Strefę 3SW, obejmującą budynek dworca kolejowego w Minkowicach, wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/981, określono stosownie do stanowiska Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania obszarów i przedstawiają się one następująco:

Oznaczenie stref	1SW	2SW	3SW
Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		
Profil dodatkowy	-	teren zieleni naturalnej	
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,5	1,2	1,0
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	12,0	12	11,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	40	47
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ – SJ

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wyznaczono w pierwszej kolejności na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania, których ustalenia dopuszczają możliwość realizacji budynków mieszkalnych, obszarach w zasięgu OUZ w zoptymalizowanych granicach (którego obszar powiększenia nie przekracza dopuszczalnych wartości, o których mowa w § 1 ust. 5 rozporządzenia OUZ) oraz obszarach zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w tym stanowiącymi część składową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zespołu zabudowań istniejącej zabudowy siedliskowej. Ze względu na uwarunkowania, fizjonomię zabudowy zdelimitowanych stref oraz na ich położenie, w uzasadnionych przypadkach ustalono profil dodatkowy obejmujący teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących planów miejscowych, na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania oraz przy uwzględnieniu możliwości realizacji zabudowy we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SJ-6SJ	23SJ, 24SJ	34SJ, 41SJ	7SJ, 9SJ- 11SJ, 17SJ	20SJ	21SJ	33SJ, 54SJ	82SJ
Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej							
Profil dodatkowy	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód			teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód				
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,2	0,8	0,8	1,2	0,8	0,8	0,8	0,5
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	12,0	10,0	12,0	12,0	9,0	10,0	12,0	12,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	40	40	40	40	40	40	40	25
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30	30	30	30	30

Oznaczenie stref	8SJ, 12SJ-16SJ, 18SJ, 19SJ, 25SJ-31SJ, 42SJ-44SJ, 46SJ-51SJ, 57SJ-74SJ, 77SJ, 78SJ, 80SJ	79SJ	32SJ, 35SJ- 40SJ, 52SJ, 53SJ, 55SJ, 56SJ, 76SJ	81SJ	45SJ, 75SJ
Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
Profil dodatkowy	teren zieleni naturalnej, teren wód				teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,2	1,2	0,8	0,5	1,2

Maksymalna wysokość zabudowy [m]	12,0	15,0	12,0	12,0	12,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	40	40	40	40	40
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30	30

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ – SZ

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową wyznaczono w pierwszej kolejności na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania, których ustalenia dopuszczają możliwość realizacji budynków mieszkalnych (MN; MN,U; MN/U; MNj; MNU; MNUR; MNwj; MR; RM; U/MN; U/RM), na obszarach w zasięgu OUZ w zoptymalizowanych granicach (którego obszar powiększenia nie przekracza dopuszczalnych wartości, o których mowa w § 1 ust. 5 rozporządzenia OUZ) oraz obszarach zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w tym stanowiącymi część składową zespołu zabudowań istniejącej zabudowy siedliskowej. W wyznaczonych strefach z zabudową zagrodową, w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego – przy uwzględnieniu stanu zagospodarowania, uwarunkowań środowiskowych, w tym klasy gruntów rolnych oraz położenia stref, polityki przestrzennej gminy – w uzasadnionych przypadkach wskazano tereny planistyczne odpowiadające uwarunkowaniom, w tym przede wszystkim tereny wielkotowarowej produkcji rolnej i tereny usług. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących planów miejscowych, na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania oraz przy uwzględnieniu możliwości realizacji zabudowy we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SZ-8SZ, 10SZ-15SZ, 17SZ, 19SZ-33SZ, 35SZ-47SZ, 50SZ-65SZ, 67SZ-73SZ, 75SZ-111SZ, 113SZ-127SZ, 129SZ-135SZ, 137SZ - 152SZ, 156SZ -165SZ, 167SZ-255SZ, 257SZ, 259SZ-267SZ	112SJ	48SZ, 49SZ, 74SZ, 128SZ, 153SZ - 155SZ
Profil podstawowy	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		
Profil dodatkowy	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód		
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,2	1,2	0,8
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	15,0	15,0	12,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	40	60	40
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30

Oznaczenie stref	9SZ, 66SZ	16SZ	18SZ, 34SZ	136SZ, 268SZ
Profil podstawowy	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód		teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,2	0,8	1,2	1,2
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	15,0	10,0	15,0	15,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	40	40	40	40
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30

STREFA USŁUGOWA – SU

Strefy usługowe wyznaczono na obszarach o takim przeznaczeniu określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i zabudowanych zabudową usługową. Przy wyznaczaniu stref usługowych uwzględniono również politykę przestrzenną gminy determinowaną m. in. uwarunkowaniami infrastrukturalnymi i środowiskowymi oraz obszary objęte wnioskami złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 u.p.z.p., a których pozytywne rozpatrzenie nie powodowałoby powstania ryzyka rozpraszania zabudowy. W wyniku rozpatrzenia uwag zgłoszonych w toku konsultacji społecznych projektu planu, wprowadzono strefy: 77SU – 82SU i powiększono strefy: 5SU i 74SU. Na określenie profilu dodatkowego poszczególnych stref usługowych miały wpływ: stan zagospodarowania, uwarunkowania środowiskowe, uwarunkowania kulturowe, zakres wnioskowanego przeznaczenia terenu. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących planów miejscowych, na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania oraz przy uwzględnieniu możliwości realizacji zabudowy we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SU	2SU	14SU	67SU	10SU, 13SU, 26SU, 34SU	22SU, 23SU	68SU	11SU	16SU, 18SU, 30SU, 49SU- 52SU	17SU
Profil podstawowy	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej									
Profil dodatkowy	teren elektrowni słonecznej, teren składów i magazynów									
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,5	1,2	1,2	1,2	1,5	1,5	1,5	1,0	1,0	1,0

Maksymalna wysokość zabudowy [m]	12,0		12,0	12,0	15,0	12,0	15,0	15,0	20,0	15,0	25,0	
Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	50		60	40	70	50	50	70	50	50	50	
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30		30	30	20	30	30	20	30	30	30	
Oznaczenie stref	20SU, 21SU, 24SU, 27SU, 28SU, 35SU, 40SU-42SU, 46SU, 53SU, 60SU, 78SU	45SU, 80SU-82SU	31SU	38SU	64SU	12SU	66SU	19SU	70SU	29SU	43SU	76SU
Profil podstawowy	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej											
Profil dodatkowy	-											
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,6	0,6	0,4	0,4	0,5	0,7	1,0
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	12,0	9,0	12,0	12,0	15,0	20,0	12,0	46,0	12,0	20,0	10,0	12,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	50	20	70	70	30	20	17	17	50	70	20
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30	20	30	40	50	30	30	30	40
Oznaczenie stref	3SU, 73SU	4SU, 5SU, 7SU, 47SU, 48SU, 63SU	6SU, 8SU, 9SU, 15SU, 25SU, 32SU, 33SU, 36SU, 37SU, 39SU, 44SU, 54SU-56SU, 59SU, 61SU, 62SU, 72SU, 77SU				65SU	57SU	69SU, 71SU, 79SU		74SU	
Profil podstawowy	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej											

Profil dodatkowy	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	teren składów i magazynów				teren elektrowni słonecznej	teren zieleni naturalnej, teren wód
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,0	1,5	1,0	1,0	0,8	1,0	1,0
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	12,0	12,0	12,0	15,0	12,0	12,0	12,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	50	50	70	40	50	50
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	20	30	30	30

W przypadku stref: 64SU, 65SU, 67SU, 68SU – zgodnie z § 2. Ust. 3 rozporządzenia POG – przyjęto wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej równy wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej określonej w obowiązującym, dla tych terenów, planie miejscowym (Uchwała Nr XVII/119/16 Rady Gminy Mełgiew z dnia 17 maja 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew ETAP I).

STREFA GOSPODARCZA – SP

Strefy gospodarcze wyznaczono na obszarach o przeznaczeniu pod tereny przemysłu, składów, magazynów, tereny usług określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i obszarach zabudowanych zabudową o charakterze produkcyjnym (budynki przemysłowe). Przy wyznaczaniu stref gospodarczych uwzględniono również politykę przestrzenną gminy determinowaną m. in. uwarunkowaniami infrastrukturalnymi i środowiskowymi oraz obszary objęte wnioskami złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 u.p.z.p. W wyniku rozpatrzenia uwag zgłoszonych w toku konsultacji społecznych projektu planu, powiększono strefę 16SP. We wszystkich wyznaczonych strefach gospodarczych, w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego wskazano tereny usług. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących planów miejscowych, na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania oraz przy uwzględnieniu możliwości realizacji zabudowy we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SP	2SP-4SP, 10SP	7SP, 8SP, 11SP, 17SP, 18SP, 20SP	15SP, 16SP	12SP	19SP, 21SP	22SP	23SP	24SP
Profil podstawowy	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej								
Profil dodatkowy	teren usług	teren usług, teren zieleni naturalnej							
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,6	1,6	1,6	1,6	1,0	1,0	1,4	0,7	1,4
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	12,0	12,0	15,0	5,0	12,0	15,0	18,0	15,0	15,0

Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	80	80	80	80	50	50	75	70	70
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	20	20	20	20	20	20	20	20	20

Oznaczenie stref	5SP	9SP	6SP	13SP	14SP
Profil podstawowy	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
Profil dodatkowy	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,6	1,6	1,6	1,6	1,2
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	18,0	12,0	15,0	12,0	15,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	80	80	80	80	40
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	20	20	20	20	40

STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ – SR

Strefy produkcji rolniczej wyznaczono na obszarach terenów rolnych ze zdecydowaną przewagą upraw polowych, nieznaczным udziałem terenów leśnych i obszarach zabudowanych zabudową o charakterze wielkotowarowej produkcji rolnej. Przy wyznaczaniu stref produkcji rolniczej uwzględniono również politykę przestrzenną gminy determinowaną przede wszystkim rozwojem terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, a także uwarunkowaniami infrastrukturalnymi i środowiskowymi oraz obszary objęte wnioskami mieszkańców, właścicieli i użytkowników nieruchomości oraz wnioskami instytucji złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 i 2 u.p.z.p. W wyniku rozpatrzenia uwag zgłoszonych w toku konsultacji społecznych projektu planu, wprowadzono strefę 15SR. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania oraz przy uwzględnieniu możliwości realizacji zabudowy we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SR, 6SR, 9SR, 10SR-13SR	2-5SR, 7SR	8SR, 14SR, 15SR
Profil podstawowy	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		
Profil dodatkowy	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej		teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,7	0,7	0,7
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	15,0	15,0	15,0

Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	70	70
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30

STREFA INFRASTRUKTURALNA – SI

Strefy infrastrukturalne wyznaczono na obszarach istniejących terenów infrastruktury technicznej oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy. Ponadto należy zauważyć, iż w strefach oznaczonych symbolami SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN, SC, SO i SK teren infrastruktury technicznej określony w profilu podstawowym dotyczy wyłącznie terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5 000 m² (zgodnie z załącznikiem nr 1 rozporządzenia POG i na etapie sporządzenia planu miejscowego będzie można wyznaczyć tereny infrastruktury niezależnie od wyznaczonej w planie ogólnym strefy infrastrukturalnej. W ramach dodatkowego profilu stref – przy uwzględnieniu stanu zagospodarowania, uwarunkowań środowiskowych – w uzasadnionych przypadkach ustalono inne rodzaje terenów planistycznych, w tym tereny usług lub terenu produkcji. W wyniku rozpatrzenia uwag zgłoszonych w toku konsultacji społecznych projektu planu, wprowadzono strefę 13SI. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w strefach dopuszczających w ramach profilu dodatkowego tereny usług i/lub produkcji, a ich wielkości przyjęto w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących planów miejscowych, na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania oraz przy uwzględnieniu możliwości realizacji zabudowy we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1-12SI	13SI
Profil podstawowy	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	
Profil dodatkowy	-	teren usług, teren produkcji
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-	1,2
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	-	12,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	-	60
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	20	30

STREFA ZIELENI I REKREACJI – SN

Strefy zieleni i rekreacji wyznaczono na obszarach już zagospodarowanych terenów i na terenach przeznaczonych do rozwoju funkcji ujętych w profilu podstawowym i/lub profilu dodatkowym, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy oraz na działkach objętych wnioskami mieszkańców oraz właścicieli i użytkowników nieruchomości złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 u.p.z.p. W wyniku rozpatrzenia uwag zgłoszonych w toku konsultacji społecznych projektu planu, powiększono strefę 9SN. W ramach dodatkowego profilu stref – przy uwzględnieniu stanu zagospodarowania, uwarunkowań środowiskowych – w uzasadnionych przypadkach ustalono inne rodzaje terenów planistycznych, w tym tereny usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego. Zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. dla strefy zieleni i rekreacji obowiązkowo określa się wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w strefach dopuszczających w ramach profilu dodatkowego tereny w/w usług, a ich wielkości przyjęto na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania oraz

przy uwzględnieniu możliwości zagospodarowania we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

znaczenie stref	1-3SN	4SN	8SN	25SN	6SN, 21SN	7SN
Profil podstawowy	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
Profil dodatkowy	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5	0,1	0,1	0,1	0,2	0,4
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7,0	7,0	14,0	10,0	7,0	9,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	5	1	2	10	20
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	50	80	85	80	50	50

Oznaczenie stref	13SN-20SN, 22SN, 23SN	24SN	9SN-12SN	5SN
Profil podstawowy	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu			teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,4	0,4	0,5	0,2
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7,0	7,0	7,0	20,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	20	40	50	6
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	50	50	50	80

STREFA CMĘTARZY – SC

Strefy cmentarzy wyznaczono na obszarach już zagospodarowanych pod ten cel terenów, objętych planami miejscowymi, które określają przeznaczenie jako teren cmentarza, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy. W ramach dodatkowego profilu stref – przy uwzględnieniu stanu zagospodarowania, uwarunkowań społecznych i kulturowych – w uzasadnionych przypadkach ustalono inne rodzaje terenów planistycznych, w tym tereny usług handlu

detalicznego, teren usług kultu religijnego, które umożliwiają uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych. Zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. dla strefy cmentarza obowiązkowo określa się wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w strefach dopuszczających w ramach profilu dodatkowego tereny w/w usług, a ich wielkości przyjęto przy uwzględnieniu możliwości zagospodarowania we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SC	2SC
Profil podstawowy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
Profil dodatkowy	teren usług handlu detalicznego, teren usług kultu religijnego	teren zieleni naturalnej, teren lasu
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,2	-
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7,0	-
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	1	-
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	90

STREFA OTWARTA – SO

Strefy otwarte wyznaczono na obszarach terenów rolniczych, terenów lasów, terenów łąk, dolin rzecznych, zalesień i zadrzewień oraz wód powierzchniowych śródlądowych, form ochrony przyrody. Przy wyznaczaniu stref otwartych uwzględniono również politykę przestrzenną gminy determinowaną przede wszystkim rozwojem terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, a także uwarunkowaniami infrastrukturalnymi i środowiskowymi oraz obszary objęte wnioskami mieszkańców, właścicieli i użytkowników nieruchomości oraz wnioskami instytucji złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 i 2 u.p.z.p. W strefach otwartych ograniczono możliwości realizacji elektrowni wiatrowych, elektrowni słonecznych i biogazowni. Wyjątkiem jest 6 stref, tj.: strefa 4SO, 10SO, 12SO, 13SO, 15SO, 19SO dla których dopuszczono w profilu dodatkowym teren elektrowni słonecznej. Zgodnie z art. 13e ust. 3 pkt 2 u.p.z.p. dla strefy otwartej dopuszcza się określenie wskaźników maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono dla stref uwzględniających w profilu dodatkowym tereny biogazowni, a ich wartości uwzględniają możliwości zagospodarowania w tych rodzajach terenów. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SO-3SO, 5SO-8SO, 11SO, 14SO, 16SO-18SO, 20SO-24SO, 26SO	4SO, 10SO, 12SO, 13SO, 15SO, 19SO, 25SO
Profil podstawowy	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
Profil dodatkowy	-	teren elektrowni słonecznej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-	0,8
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	-	7,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	-	80

STREFA GÓRNICTWA – SG

Strefy górnictwa wyznaczono w granicach terenu zakładu górniczego przy czynnych odwiertach eksploatacyjnych złoża gazu ziemnego, określone w planie ruchu zakładu górniczego. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SG-4SG
Profil podstawowy	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
Profil dodatkowy	teren zieleni naturalnej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	-
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	-
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	-

STREFA KOMUNIKACYJNA – SK

Strefy komunikacyjne wyznaczono na obszarach zagospodarowanych na cele obsługi komunikacji oraz na obszarach terenów istniejących dróg publicznych klas: główna i zbiorcza obejmujących tereny w ich liniach rozgraniczających (działki drogowe) oraz istniejących terenów komunikacji kolejowej linii kolejowej nr 7 (Warszawa Wschodnia – Dorohusk – gr. państwa). W ramach dodatkowego profilu stref – przy uwzględnieniu stanu zagospodarowania, uwarunkowań środowiskowych – w uzasadnionych przypadkach ustalono inne rodzaje terenów planistycznych, w tym tereny teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego dla stref 7SK i 8SK ze względu na tereny parkingów. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w strefach dopuszczających w ramach profilu dodatkowego tereny w/w usług i dla strefy 18SK zabudowanej budynkami garażowymi, a ich wielkości przyjęto przy uwzględnieniu możliwości realizacji zabudowy we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SK, 3-5SK	2SK, 6SK, 9SK	7SK	8SK
Profil podstawowy	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy	teren drogi zbiorczej	teren zieleni naturalnej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-	-	0,3	0,3
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	-	-	7,0	7,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	-	-	30	30
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	-	-	10	10

4.2 OBLICZENIA POTWIERDZAJĄCE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3 U.P.Z.P.

4.2.1 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z zasadą ustaloną w art. 13d ust. 1 u.p.z.p., wyznaczając w projekcie planu strefy o symbolach SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), brane są pod uwagę potrzeby mieszkaniowe w gminie będące pochodną m. in. liczby ludności zamieszkałej w gminie, zmian demograficznych (w tym prognozowanych) i zmieniającego się standardu życia oraz możliwości racjonalnego zagęszczenia istniejącego zagospodarowania. W myśl przepisów nowe tereny dopuszczające realizację budynków mieszkalnych będzie można wyznaczać tylko wtedy, gdy rezerwy terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych oraz luki w zabudowie nie zapewnią zaspokojenia przewidywanych potrzeb w zakresie zabudowy mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem określonym w §3 ust. 2 rozporządzenia POG², tj.:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

- ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową
- M_{20} - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%
- PUM_0 - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi
- P_{20} - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Tabela 2. Dane statystyczne GUS³ przyjęte do obliczeń

Skrót	Opis	Wartość
LM	Liczba mieszkańców gminy wg stanu na 31.12.2024 r.	10 839 os.
LM₂₀	Liczba mieszkańców gminy prognozowana na rok 2044	11 435 os.
PUM₀	Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wg stanu na 31.12.2024 r.	381 640 m ²
P₀	Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wg stanu na 31.12.2024 r.	35,2 m ² /os.

² Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 poz. i 2024 r. poz. 1775)

³ <https://bdl.stat.gov.pl/bdl>

P-10	Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wg stanu na 31.12.2014 r.	30,4 m ² /os.
P-20	Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wg stanu na 31.12.2004 r.	24,9 m ² /os.

PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW – M₂₀

Zgodnie z rozporządzeniem POG (§3 ust. 5) w obliczeniach przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

Zgodnie z prognozą demograficzną Głównego Urzędu Statystycznego⁴ liczba ludności gminy w 2044 r. będzie wynosić 3 942 osób.

$$M_{20} = 10\,839 \text{ os.} \times 1,05 = \mathbf{12\,007 \text{ os.}}$$

PROGNOZOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ – P₂₀

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów określonych w §3 ust. 3 rozporządzenia POG, tj.:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

- P₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi
- P₋₁₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane
- P₋₂₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

$$P_{20} = 3 \times 35,2 \text{ m}^2/\text{os.} - 2 \times 30,4 \text{ m}^2/\text{os.} = 44,8 \text{ m}^2/\text{os.}$$

lub

$$P_{20} = 2 \times 35,2 \text{ m}^2/\text{os.} - 24,9 \text{ m}^2/\text{os.} = 45,5 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Do dalszych analiz przyjmuje się **P₂₀ = 45,5 m²**.

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ – ZAP

$$ZAP = 12\,007 \text{ os.} - \frac{381\,640 \text{ m}^2}{45,5 \frac{\text{m}^2}{\text{os.}}} = \mathbf{3\,619 \text{ os.}}$$

4.2.2 Chłonność terenów niezabudowanych

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. w strefach planistycznych umożliwiających lokalizację budynków mieszkalnych, tj. stref oznaczonych symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% (2 442 os.) oraz większa niż 130% (4 534 os.) wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach SJ, SW, SZ oblicza się, uwzględniając (§3 ust. 11 rozporządzenia POG):

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,

⁴ Prognoza ludności na lata 2023–2060, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2023

- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Przyjęta do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie metodyka polega na analizie i zachowaniu proporcji pomiędzy planowanym sposobem a istniejącym stanem zagospodarowania terenu uwzględniającym istniejące budynki i ich funkcje oraz sposób i funkcje zagospodarowania terenu.

Nadziemna intensywność zabudowy jest to stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej (terenie) do powierzchni tej działki budowlanej (terenu).

Jako **tereny niezabudowane, w tym luki w zabudowie** (załącznik nr 1) przyjęto działki lub części działek:

- położone w granicach poszczególnych stref SW, SZ, SJ,
- na których nie ma zlokalizowanego ani jednego budynku lub fragmentu budynku wg danych EGiB lub budynku mieszkalnego wg ortofotomapy,
- nie będące działkami drogowymi dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków.

Ze względu na fakt, że wyznaczone w planie ogólnym strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) stanowią obszary, które są w pełni zagospodarowane, zgodnie z ustaleniami obowiązującego dla ich terenów planu miejscowego, nie zidentyfikowano w ich granicach luk w zabudowie i w dalszej części analiz nie brano ich pod uwagę w obliczeniach chłonności terenów niezabudowanych.

Chłonności terenów niezabudowanych wyliczono na podstawie poniższych danych i wskaźników:

	strefy SZ [m ²]	strefy SJ [m ²]
<i>Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w granicach wyznaczonych stref</i>	2 432 503,87	4 683 094,28
<i>Powierzchnia działek zabudowanych w granicach wyznaczonych stref</i>	5 666 144,40	6 097 237,11
<i>Powierzchnia kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków w granicach wyznaczonych stref</i>	510 838,00	612 150,00
<i>Powierzchnia kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych w granicach wyznaczonych stref</i>	204 033,00	446 255,00
<i>Powierzchnia terenów zabudowy wg pokrycia terenu (BDOT10k) w granicach wyznaczonych stref</i>	2 318 332,58	2 952 539,32
<i>Wskaźnik udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego</i>	0,7	

Powierzchnie kondygnacji nadziemnych budynków, w tym budynków mieszkalnych wyliczone zostały na podstawie danych pochodzących z bazy danych EGiB w zakresie powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji budynków, jako iloczyn tych wartości.

Powierzchnia terenów zabudowy wg pokrycia terenu (BDOT10k) w granicach wyznaczonych stref SJ, SZ zostały wyliczone na podstawie danych pochodzących z bazy BDOT10k dotyczących pokrycia terenu dotyczących klasy obiektów OT_PTZB_A.

Wskaźnik udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego przyjęto na podstawie analizy katalogowych typowych projektów architektonicznych domów jednorodzinnych.

Na podstawie stosunku sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach stref SZ i SJ wyznaczone zostały proporcje pomiędzy pow. całkowitą budynków o funkcji mieszkaniowej a pow. całkowitą wszystkich budynków, które kształtują się następująco:

- w granicach stref SZ 0,40
- w granicach stref SJ 0,73

Na podstawie stosunku sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków i sumy powierzchni terenów zabudowanych w granicach stref SZ i SJ określona została intensywność zabudowy, która kształtuje się następująco:

- w granicach stref SZ 0,22
- w granicach stref SJ 0,21

Na podstawie stosunku powierzchni terenów zabudowy wg pokrycia terenu (BDOT10k) i sumy powierzchni działek zabudowanych w granicach stref SZ i SJ określone zostały proporcje między terenami o funkcji mieszkaniowej a pozostałymi, które kształtują się następująco:

- w granicach stref SZ 0,41
- w granicach stref SJ 0,48

Na podstawie danych dotyczących powierzchni terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie i proporcji między terenami o funkcji mieszkaniowej a pozostałymi terenami w granicach stref SZ i SJ określono sumę powierzchni terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, które mogą zostać wykorzystane pod realizację budynków mieszkalnych, które kształtują się następująco:

- w granicach stref SZ 995 271,66 m²
- w granicach stref SJ 2 267 751,73 m²

Na podstawie danych dotyczących powierzchni terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, które mogą zostać wykorzystane pod realizację budynków mieszkalnych i wskaźnika intensywności zabudowy w granicach stref SZ i SJ określono sumę powierzchni całkowitej zabudowy możliwej do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, które kształtują się następująco:

- w granicach stref SZ 219 305,28 m²
- w granicach stref SJ 470 172,98 m²

Na podstawie danych dotyczących powierzchni całkowitej zabudowy możliwej do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie i wskaźnika proporcji pomiędzy pow. całkowitą budynków o funkcji mieszkaniowej a pow. całkowitą wszystkich budynków w granicach stref SZ i SJ określono sumę powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych możliwych do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, które kształtują się następująco:

- w granicach stref SZ 87 592,38 m²
- w granicach stref SJ 342 754,30 m²

Na podstawie danych dotyczących powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych możliwych do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie i wskaźnika udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego określono sumę powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych możliwych do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w granicach stref SZ i SJ, które kształtują się następująco:

- w granicach stref SZ 61 314,66 m²
- w granicach stref SJ 239 928,01 m²

Na podstawie danych dotyczących powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych możliwych do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie i prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca (P₂₀) określono chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie wyrażoną w liczbie mieszkańców, która wynosi:

- w granicach stref SZ 1 348 os.
- w granicach stref SJ 5 273 os.
- **łącznie w granicach stref SZ, SJ 6 621 os.**

Wyliczona **suma chłonności terenów niezabudowanych** w strefach: SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) wyznaczonych zgodnie z art. 13d ust. 1 u.p.z.p. **wynosi 6 621 os. co stanowi 183% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, a tym samym przewyższa dopuszczalną wartość zapotrzebowania wynoszącą 4 534 os. (130%), o której mowa w art. 13d ust. 2 u.p.z.p.**

W związku z powyższym, zgodnie z art. 13d ust. 3 nie ma możliwości wyznaczenia stref SW, SJ, SZ obejmujących tereny niezabudowane i zwiększających chłonność terenów niezabudowanych na innych obszarach gminy, niż te, których przyczyny wyznaczenia opisano w rozdz. 4.1.

5 SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

5.1 POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

Przepis art. 13b pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego”, wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2026 r. Ponadto art. 51 ustawy z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.) wskazuje, że „ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy”.

Gmina jest członkiem Stowarzyszenia Lubelskiego Obszaru Metropolitalnego, które opracowało i przyjęło Strategię Rozwoju Ponadlokalnego Lubelskiego Obszaru Metropolitalnego do roku 2030. Przyjęty w Strategii model struktury funkcjonalno-przestrzennej, dla ośrodka gminnego – Mełgwi, zakłada rozwój funkcji obsługi turystyki i rekreacji, obsługi rolnictwa oraz obsługi przedsiębiorczości pozarolniczej. Gmina położona jest w granicach zielonego pierścienia wokół aglomeracji lubelskiej i w strefie rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Ustalenia projektu Planu w kontekście struktury i ich zakresu uwzględniają zapisy Strategii poprzez tworzenie warunków do:

- w odniesieniu do elementów o wiodących funkcjach społeczno-gospodarczych:
 - planowania wielofunkcyjnych jednostek osadniczych,
 - kształtowania struktur przestrzennych zapewniających dobre środowiskowe warunki życia polegająca na uwzględnianiu,

- krystalizowania sieci osadniczej, w szczególności na obszarach rozproszonej, mono funkcyjnej zabudowy mieszkaniowej,
- kształtowania terenów urbanizacji w sposób zapewniający odpowiednią dostępność terenów mieszkaniowych do podstawowych usług publicznych, transportu zbiorowego, przestrzeni publicznych,
- rozwoju terenów aktywności gospodarczej z przeznaczeniem pod działalność gospodarczą i/lub usługową,
- kształtowania otoczenia obiektów dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej, w sposób kreujący przestrzeń publiczną integrującą mieszkańców, z poszanowaniem wartości kulturowych i krajobrazowych,
- w odniesieniu do elementów o wiodącej funkcji przyrodniczej:
 - zachowania i kształtowania spójności sieci ekologicznej, a także systemu węzłów i korytarzy ekologicznych rangi lokalnej,
 - kształtowania zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do specyfiki obszaru i przedmiotu ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych, wynikających z funkcji i reżimu ochronnego obszarów,
 - zachowania i zwiększania ciągłości łączności ekologicznej dolin rzecznych poprzez wykluczenie ich z zagospodarowania zmieniającego funkcje i sposób użytkowania z możliwością minimalizacji presji poprzez odpowiednie kanalizowanie ruchu,
 - zachowania trwałości gruntów leśnych oraz naturalnych cieków i zbiorników wodnych,
 - zachowania pozostałości naturalnych ekosystemów i ich ochrony planistycznej, jako cennych obiektów ochrony różnorodności biologicznej, zapewniających trwałość ekosystemów (w szczególności terenów podmokłych, łąk dolinnych i śródleśnych, zadrzewień śródpolnych, starorzeczy i oczek wodnych),
 - zachowywania w stanie naturalnym terenów podmokłych - jako regulatorów warunków hydrologicznych, klimatycznych i ekologicznych środowiska oraz elementów naturalnej retencji wód,
- w odniesieniu do stref terenów otwartych:
 - kształtowania zwartych przestrzennie jednostek osadniczych,
 - harmonijnego kształtowanie zagospodarowania przestrzennego wokół obszarów i obiektów o wartościach kulturowych i krajobrazowych,
 - ochrony i wzbogacania przyrodniczego struktur ekologicznych w granicach zielonego pierścienia,
- w odniesieniu do elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz wzmacniania powiązań infrastrukturalnych:
 - kształtowania zintegrowanej sieci metropolitalnego transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy i system dowozu pasażerów środkami transportu autobusowego, trolejbusowego i rowerowego do węzłów integracyjnych,
 - koncentrowania rozwoju sieci transportowej i infrastruktury towarzyszącej w strefie Aglomeracji Lubelskiej oraz głównych pasmach rozwojowych, obejmujące priorytetowe działania służące poprawie powiązań rdzenia obszaru metropolitalnego z jego otoczeniem funkcjonalnym oraz tworzeniu warunków rozwoju wielomodalnych przewozów osób i towarów.

5.2 USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (PZPWL) przyjęty przez Sejmik Województwa Lubelskiego Uchwałą Nr XI/162/2015 z 30 października 2015 r. określa ustalenia, zgodnie z którymi:

- gmina Mełgiew położona jest w granicach Lubelskiego Obszaru Metropolitalnego (LOM), co zostało uwzględnione przede wszystkim poprzez wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) w obszarach powiązanych infrastrukturalnie i sąsiadujących z rdzeniem LOM oraz w ośrodku służące wzmocnieniu powiązań

funkcjonalno-przestrzennych ośrodków osadniczych LOM, a także krystalizowaniu struktury przestrzennej LOM w kierunku jej optymalizacji funkcjonalnej,

- gmina Mełgiew położona jest w strefie wyżynnej roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, co zostało uwzględnione poprzez wyznaczenie standardów urbanistycznych dla stref SR, SO, SZ służących utrzymaniu i wzmacnianiu funkcji podstawowych oraz preferencji rozwojowych strefy, przy zachowaniu naturalnych wartości zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważonego rozwoju gospodarki rolnej i funkcji towarzyszących,
- gmina Mełgiew położona jest w granicach zielonego pierścienia rdzenia LOM, co zostało uwzględnione przede wszystkim poprzez określenie standardów urbanistycznych obejmujących stref SO uwzględniające zasadę podporządkowania wszelkich działań utrzymaniu ciągłości powiązań ekologicznych, funkcjonowanie kluczowych w skali krajowej i regionalnej ekosystemów leśnych oraz ostoi przyrody,
- przez teren gminy przebiegają główne powiązania transportowe o znaczeniu krajowym wzmacniające spójność ponadregionalną, oparte o drogę krajową S12/17 i linię kolejową nr 7, co zostało uwzględnione poprzez wyznaczenie stref komunikacyjnych obejmujących te powiązania.

5.3 FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Występujące na terenie gminy formy ochrony przyrody przedstawia poniższa tabela.

Tabela 3. Wykaz form ochrony przyrody w granicach gminy

Lp.	Forma ochrony	Nazwa	Kod	Data utworzenia
1	obszar chronionego krajobrazu	Czerniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu	PL.ZIPOP.1393.OCHK.316	1990-03-23
2	pomnik przyrody	-	PL.ZIPOP.1393.PP.0617022.1430	1987-11-21
3	pomnik przyrody	-	PL.ZIPOP.1393.PP.0617022.1431	1987-11-21
4	pomnik przyrody	-	PL.ZIPOP.1393.PP.0617022.1433	1988-10-21
5	pomnik przyrody	-	PL.ZIPOP.1393.PP.0617022.1441	1987-11-21
6	pomnik przyrody	-	PL.ZIPOP.1393.PP.0617022.1450	1987-11-21
7	pomnik przyrody	-	PL.ZIPOP.1393.PP.0617022.1451	1987-11-21
8	pomnik przyrody	-	PL.ZIPOP.1393.PP.0617022.1453	1987-11-21
9	pomnik przyrody	-	PL.ZIPOP.1393.PP.0617022.1454	1987-11-21
10	pomnik przyrody	-	PL.ZIPOP.1393.PP.0617022.1455	1987-11-21
11	pomnik przyrody	-	PL.ZIPOP.1393.PP.0617022.1456	1987-11-21
12	pomnik przyrody	Dąb Krzesimir	PL.ZIPOP.1393.PP.0617022.1844	2021-10-26

Źródło: Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody, <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf>

Ww. formy ochrony przyrody położone są głównie w strefach otwartych lub produkcji rolniczej, tj.:

- fragment Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu znajdujący się w granicach gminy, położony jest głównie w obszarze strefy otwartej (ISO); wyznaczone strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefa przemysłowa wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania i ustaleń obowiązującego planu miejscowego,
- pomniki przyrody (drzewa i grupy drzew) położone są w granicach stref: zieleni i rekreacji (7), otwartych (2), wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (2).

5.4 OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego w granicach gminy nie zidentyfikowano obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego, ponadto na terenie gminy nie występują wały przeciwpowodziowe (https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmmap=gpPGW).

Zgodnie ze wstępną oceną ryzyka powodziowego na terenie gminy nie zidentyfikowano obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

5.5 OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Urządzenia melioracji wodnych (rowy melioracyjne) występują w dolinach rzek i cieków: Stoki, Dopływ spod Żurawnik, Graniczny Rów, Dopływ spod Nowego Krępcza i Mełgiewka, a także na gruntach rolnych: na ptn. od Żurawnik i Trzeciakowa, na ptn. od Jackowa oraz w rejonie m. Krępiec i Minkowice i pozostają w zdecydowanej większości w granicach stref otwartych i produkcji rolniczej.

5.6 TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

W obszarze gminy nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi lub tereny, na których występują te ruchy (na podstawie danych Systemu Ostrony Przeciwośuwiskowej PIG-PIB, <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3>).

5.7 STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Na terenie gminy zlokalizowanych jest 10 stref ochrony bezpośredniej dla ujęć wody. W granicach strefy ochrony bezpośredniej obowiązuje zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody. Zgodnie z ustaleniami planu ogólnego, strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody znajdują się w granicach stref: infrastrukturalnych, wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, gospodarczej, zgodnych z aktualnym stanem zagospodarowania i ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.

5.8 OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

W obszarze gminy nie ma obszarów ochronnych śródlądowych zbiorników wód powierzchniowych.

Gmina położona jest w zasięgu GZWP 406 Niecka lubelska (Lublin), dla którego nie zostały wyznaczone obszary ochronne.

5.9 UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego udostępnianymi poprzez bazę MIDAS, w granicach gminy zlokalizowanych jest 5 udokumentowanych złóż kopalin wpisanych do bilansu zasobów, w tym 4 złoża kruszyw naturalnych (Krzesimów II, Mełgiew II, Mełgiew IV, Mełgiew V) i 1 złożo gazu ziemnego (Mełgiew A i Mełgiew B). W przypadku 2 złóż (Mełgiew IV i Mełgiew V) ich eksploatacja została zaniechana.

W granicach gminy nie są zlokalizowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Tabela 4. Wykaz udokumentowanych złóż kopalin w obszarze gminy

Kod	Id	Nazwa złoża	Stan zag. kopaliny głównej	Opis położenia
KN	16924	Krzesimów II	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Krzesimów Północny dz. nr 537/1, 537/2, 537/3
GZ	7420	Mełgiew A i Mełgiew B	[E] złożo zagospodarowane	Jacków, Jankowice, Janówek, Świdnik Duży, Turka, Łuszczów, Minkowice, Mełgiew
KN	9247	Mełgiew II	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Mełgiew I, dz. 378/2, 380/2, 382/2, 384/2, 383, 385
KN	16239	Mełgiew IV	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Mełgiew, cz. dz. 398, 400
KN	16240	Mełgiew V	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Mełgiew dz. 405

Źródło: System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS, <https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/start>

5.10 TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego udostępnianymi poprzez bazę MIDAS, w granicach gminy zlokalizowany jest 1 aktualny obszar górniczy (Mełgiew) i 1 aktualny teren górniczy (Mełgiew). W granicach terenu górniczego wyznaczone zostały 4 strefy górnictwa w granicach zakładu górniczego przy czynnych odwiertach gazu ziemnego. Na terenie obszaru górniczego „Mełgiew” dopuszcza się prowadzenie prac poszukiwawczych tj. badań geofizycznych i wierceń za gazem ziemnym i ropą naftową.

Tabela 5. Wykaz obszarów i terenów górniczych w granicach gminy

Nazwa obszaru górniczego	Nr w rejestrze	Położenie	Złoża	Teren górniczy
Mełgiew	2/1/192	gm. Wólka Lubelska, Mełgiew	Mełgiew A i Mełgiew B GZ 7420	Mełgiew [2/1/192]

Źródło: System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS, <https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/start>

5.11 OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

W granicach gminy nie występują obszary uzdrowisk i obszary ochrony uzdrowiskowej.

5.12 ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECIE NAD ZABYTKAMI, LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W granicach gminy zlokalizowanych jest 6 obiektów stanowiących zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego i 1 obiekt wpisany do rejestru zabytków archeologicznych województwa lubelskiego. Ponadto na terenie gminy znajdują się 33 obiekty (w tym zabytki rejestrowe) wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, a także 59 (w tym obiekty ujęte w WEZ) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz 154 stanowiska archeologiczne zaewidencjonowanych w ramach AZP. Przy określaniu standardów urbanistycznych w planie ogólnym uwzględniono fakt występowania obiektów zabytkowych poprzez dobór stref planistycznych, zakresu profilu funkcjonalnych dodatkowych w dostosowaniu do uwarunkowań wynikających z istniejącego zagospodarowania danego terenu jak i jego bezpośredniego sąsiedztwa. Dobór wskaźników dotyczących parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, w strefach występowania obiektów zabytkowych, uwzględniają obecną formę i gabaryty obiektów nie kolidując tym samym z ochroną krajobrazu kulturowego i zabytków.

Tabela 6. Zabytki rejestrowe w granicach gminy

Miejscowość	Zakres wpisu	Nr rejestru
Janowice	– dwór z otaczającym drzewostanem, na działce wskazanej w decyzji, w gran. wg zał. planu	A/968
Krępiec Drugi (właśc. obręb: Nowy Krępiec Kolonja)	– zespół dworsko-parkowy: park podworski, sadzawka, odnoga rzeki – Sławek, młyn, w gran. działek wskazanych w dec., wg zał. mapy	A/914
Krzesimów Północny	– zespół pałacowo-parkowy: pałac, oficyna, park krajobrazowy wraz z systemem wodnym, w gran. wg zał. planu	A/740
Mełgiew	– zespół kościoła parafialnego: kościół paraf. pw. św. Wita, d. kościół paraf. pw. św. Wita, cmentarz d. kościoła parafialnego wraz z drzewostanem, otoczony murem, dzwonnica, bramka-kapliczka	A/811
Mełgiew	cmentarz parafialny z kaplicą, w gran. wg zał. planu	A/980
Mełgiew - Podzamcze	– założenie przestrzenne pałacowo-parkowe, w gran. wg zał. planu, obejmujące: 1) dawny zespół pałacowy: pałac, pawilon połączony z pałacem, oficyna, fragmenty muru oddzielającego dziedziniec pałacu od folwarku z zachowaną z bramą i furtką, brama oddzielona śladami fosy od dziedzińca pałacowego 2) park z aleją widokową oraz drzewostanem z dziedzińcem przed pałacem 3) kapliczka przydrożna przed bramą wjazdową	A/676
Minkowice Kolonja	– budynek dworca kolejowego, w gran. ścian zewn.	A/981
Podzamcze	– cmentarzisko kurhanowe – stanowisko archeologiczne nr AZP 78-84/103-1, w granicach wg załącznika graf.	C/169

Źródło: Obwieszczenie nr 1/2025 Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie z dnia 31 stycznia 2025 r. w sprawie wykazu zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego i do rejestru zabytków archeologicznych województwa lubelskiego (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2025 r. poz. 758)

Tabela 7. Obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków

Miejscowość	Identyfikator działki/położenie	Nazwa obiektu wg karty	Nr rejestru zabytków
Jacków	061702_2.0003.35/2	Mogiła wojenna (NN żołnierz radziecki), 1944 r.	
Janowice	061702_2.0004.281/4	Zespół dworski	A/968
Janowice	061702_2.0004.281/4	Dwór	A/968
Janowice	061702_2.0004.281/4	Park podworski	A/968
Krępiec Drugi	061702_2.0015.521/4 061702_2.0015.521/5 061702_2.0015.522/1 (część rzeka) 061702_2.0015.529/1 061702_2.0015.531/1 061702_2.0015.532 061702_2.0015.630 (część) 061702_2.0015.631 (część)	Park podworski (zespół dworsko-parkowy: park podworski, sadzawka, odnoga rzeki Sławek)	A/914
Krępiec Drugi	061702_2.0015.532	Młyn (w zespole dworsko-parkowym)	A/914
Krzesimów	061702_2.0008.773	Cmentarz wojenny z I wojny światowej	
Krzesimów	061702_2.0008.773 061702_2.0008.774/2	Cmentarz ofiar zarazy z II wojny światowej	
Krzesimów	061702_2.0008.782/1 (część) 061702_2.0008.778 (część) 061702_2.0008.784 061702_2.0008.780/1	Zespół pałacowo-parkowy	A/740
Krzesimów	061702_2.0008.782/1 (część)	Park	A/740

Miejscowość	Identyfikator działki/położenie	Nazwa obiektu wg karty	Nr rejestru zabytków
	061702_2.0008.778 (część) 061702_2.0008.784 061702_2.0008.780/1		
Krzesimów	061702_2.0008.782/1	Pałac w zespole pałacowo-parkowym	A/740
Krzesimów	061702_2.0008.782/1	Oficyna w zespole pałacowo-parkowym	A/740
Małgiew	061702_2.0011.597	Kościół parafialny p.w. Św. Wita (nowy 1906-1919)	A/811
Małgiew	061702_2.0011.597	Kościół parafialny p.w. Św. Wita (1726-1739) ob. budynek mieszkalny	A/811
Małgiew	061702_2.0011.597	Dzwonnica	A/811
Małgiew	061702_2.0011.597	Ogrodzenie kościoła (nowego)	A/811
Małgiew	061702_2.0011.597	Ogrodzenie dawnego kościoła z bramką (ob. kapliczką)	A/811
Małgiew	061702_2.0011.597	Cmentarz przykościelny (dawnego kościoła)	A/811
Mełgiew	061702_2.0011.772	Cmentarz parafialny	A/980
Małgiew	061702_2.0011.772	Kaplica cmentarna	A/980
Mełgiew	061702_2.0011.289 (część) 061702_2.0011.177/2 (część)	Mogiła powstańców, 1863 r. tzw. „Kopiec Kościuszki”	
Małgiew Podzamcze	061702_2.0017.215 061702_2.0017.216/3 061702_2.0017.617 061702_2.0017.571 061702_2.0017.572 061702_2.0017.573/1 061702_2.0017.580	Zespół pałacowo – parkowy	A/676
Małgiew Podzamcze	061702_2.0017.215 061702_2.0017.216/3 061702_2.0017.617 061702_2.0017.571 061702_2.0017.572 061702_2.0017.573/1 061702_2.0017.580	Park	A/676
Małgiew Podzamcze	061702_2.0017.215	Pałac w zespole (jw., ob. szkoła)	A/676
Małgiew Podzamcze	061702_2.0017.215	Pawilon (oficyna kuchenna) w zespole pałacowo – parkowym	A/676
Małgiew Podzamcze	061702_2.0017.215	Oficyna w zespole pałacowo-parkowym	A/676
Małgiew Podzamcze	061702_2.0017.215	Brama w ogrodzeniu w zespole pałacowo – parkowym (2 poł. XVIII w.)	A/676
Małgiew Podzamcze	061702_2.0017.572	Furta (pd) w ogrodzeniu w zespole pałacowo – parkowym (2 poł. XVIII w.)	A/676
Małgiew Podzamcze	061702_2.0017.571	Brama (pn) w ogrodzeniu w zespole pałacowo – parkowym (XIX/XX w.)	A/676
Małgiew Podzamcze	061702_2.0017.573/1	Kapliczka z figurą Św. Jana Nepomucena	A/676
Mełgiew Podzamcze	061702_2.0017.604	Mogiła wojenna (żołnierza polskiego Jana Szczechowskiego), 1939 r.	
Wierzchowiska Drugie	061702_2.0017.748	Mogiła z drugiej wojny światowej	
Minkowice	061702_2.0017.758	Mogiła powstańców, 1863 r.	
Minkowice Kolonia	061702_2.0014.48/4	Budynek dworca kolejowego (stacja kolejowa Minkowice)	A/981

Źródło: Wojewódzka ewidencja zabytków, <https://wkw.lublin.pl/wykazy/>

Tabela 8. Wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków

Miejscowość	Nr działki	Nazwa obiektu	Forma Ochrony
Janowice		dwór z otaczającym drzewostanem, na działce wskazanej w decyzji	Rej. A/968

Miejscowość	Nr działki	Nazwa obiektu	Forma Ochrony
Nowy Krępiec Kolonia		zespół dworsko-parkowy: park podworski, sadzawka, odnoga rzeki Stawek, młyn, w gran. działek wskazanych w dec.	Rej. A/914
Krzesimów		zespół pałacowo-parkowy: pałac, oficyna, park krajobrazowy wraz z systemem wodnym	Rej. A/740
Mełgiew		zespół kościoła parafialnego: kościół paraf. pw. św. Wita, d. kościół paraf. pw. św. Wita, cmentarz d. kościoła parafialnego wraz z drzewostanem, otoczony murem, dzwonnica, bramka-kapliczka	Rej. A/811
Mełgiew		cmentarz parafialny z kaplicą	Rej. A/980
Podzamcze		założenie przestrzenne pałacowo-parkowe, w gran. wg zał. planu, obejmujące: 1/ dawny zespół pałacowy: pałac, pawilon połączony z pałacem, oficyna, fragmenty muru oddzielającego dziedzińiec pałacu od folwarku z zachowaną z bramą i furtą, brama oddzielona śladami fosy od dziedzińca pałacowego, 2/ park z aleją widokową oraz drzewostanem z dziedzińcem przed pałacem, 3/ kapliczka przydrożna przed bramą wjazdową	Rej. A/676
Minkowice Kolonia		budynek dworca kolejowego	Rej. A/981
Dominów	35/4	kapliczka przydrożna	GEZ
Dominów	694	mogiła wojenna Macieja Tkaczyka	GEZ
Jacków	35/2	mogiła wojenna żołnierza polskiego	GEZ
Janowice	281/4	dwór	WEZ
Janowice	281/4	drzewostan otaczający dwór	WEZ
Krępiec	72/5	pomnik pamięci pomordowanych w l. 1941-1944	GEZ
Krępiec	1041	kapliczka NMP	GEZ
Krępiec (Las Krepiecki)		miejsce masowych egzekucji dokonywanych przez Niemców w okresie II wojny światowej (od 1940 r.) i pomnik	GEZ
Krzesimów	772	cmentarz wojenny z I wojny światowej	GEZ
Krzesimów	773	cmentarz wojenny lotników polskich	GEZ
Krzesimów	773	miejsce pamięci narodowej - cmentarz ofiar obozu NKWD i UB	GEZ
Krzesimów	560/2	młyn wodny	GEZ
Krzesimów	774/2	suszarnia chmielu	GEZ
Krzesimów	774/2	spichlerz	GEZ
Krzesimów	774/2	mur ogrodzeniowy	GEZ
Krzesimów	780/1, 784, 778 (cz.), 782/1 (cz.)	park krajobrazowy z systemem wodnym	WEZ
Krzesimów	782/1	pałac	WEZ
Krzesimów	782/1	oficyna	WEZ
Mełgiew	597	zespół kościoła parafialnego	WEZ
Mełgiew	597	dzwonnica	WEZ
Mełgiew	597	bramka-kapliczka	WEZ
Mełgiew	597	kościół parafialny pw. św. Wita	WEZ
Mełgiew	597	ogrodenie kościoła pw. św. Wita	WEZ
Mełgiew	597	cmentarz d. kościoła parafialnego wraz z drzewostanem	WEZ
Mełgiew	597	mur otaczający cmentarz d. kościoła parafialnego	WEZ
Mełgiew	498	d. zajazd, ob. sklep	GEZ
Mełgiew	772	cmentarz parafialny	WEZ
Mełgiew	772	kaplica cmentarna	WEZ

Miejscowość	Nr działki	Nazwa obiektu	Forma Ochrony
Mełgiew	772	kostnica na cmentarzu parafialnym	GEZ
Mełgiew	772	mur ogrodzeniowy cmentarza parafialnego	GEZ
Mełgiew	177/2 i 289 (droga)	mogiła powstańców 1863 r., tzw. „Kopiec Kościuszki”	GEZ
Mełgiew	650/1	pomnik pamięci poległych w l. 1939-1945	GEZ
Minkowice			
Kolonia	48/4	budynek dworca kolejowego (stacja kolejowa „Minkowice”)	WEZ
Minkowice			
Kolonia	48/3	dom kolejarza	GEZ
Nowy Krępiec Kolonia	539/5	kapliczka z figurą NMP na kopcu	GEZ
Nowy Krępiec Kolonia	532	młyn	WEZ
Nowy Krępiec Kolonia	521/4, 521/5, 522/1, 529/1, 531/1, 532, 630 (część), 631 (część)	zespół dworsko-parkowy	WEZ
Podzamcze	215	park z aleją widokową, dziedziniec przed pałacem z drzewostanem	WEZ
Podzamcze	215	pałac	WEZ
Podzamcze	215	pawilon połączony z pałacem	WEZ
Podzamcze	572	oficyna	WEZ
Podzamcze	572	furta oddzielająca dziedziniec pałacu	WEZ
Podzamcze	215	brama oddzielająca dziedziniec pałacu	WEZ
Podzamcze	571	brama oddzielona śladami fosy od dziedzińca pałacowego	WEZ
Podzamcze	573/1	kapliczka przydrożna przed bramą wjazdową	WEZ
Podzamcze	328	mogiła wojenna żołnierza polskiego Jana Szczechowskiego	GEZ
Podzamcze (Las Mełgiewski)	758	kopiec I - mogiła powstańców 1863 r. i tablica upamiętniająca	GEZ
Podzamcze (Las Mełgiewski)	758	kopiec II - mogiła powstańców 1863 r.	GEZ
Żurawniki	316	krzyż przydrożny	GEZ

Źródło: Zarządzenie Nr 146.2018 Wójta Gminy Mełgiew z dnia 27 grudnia 2018r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Mełgiew

Tabela 9. Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków

Miejscowość	Obszar AZP	Nr stan. na obszarze	Nr stan. w miejscowości	Materiał kulturowy, kultura, okres
Jacków	78-83	4	1	ślad osadniczy, (?)
	78-83	16	2	ślad osadn., wczesny neolit
	78-83	17	3	ślad osadn., kultura wołyńsko-lubelskiej ceramiki malowanej, neolit
	78-83	18	4	osada (?), kultura pucharów lejkowatych, neolit
	78-83	19	5	osada (?), wczesny brąz
	78-83	23	6	osada, kultura wołyńsko-lubelskiej ceramiki malowanej (?), n ślad osadn., wczesny brąz ślad osadn., wczesne średniowiecze
	78-83	24	7	ślad osadn., wczesny brąz
	78-83	25	8	osada, kultura wołyńsko-lubelskiej ceramiki malowanej(?) / kultura pucharów lejkowatych (?), neolit

Miejscowość	Obszar AZP	Nr stan. na obszarze	Nr stan. w miejscowości	Materiał kulturowy, kultura, okres
				osada, kultura amfor kulistych, schyłkowy neolit osada, wczesny brąz
	78-83	26	9	śląd osadn., (?)
Janowice	77-83	22	1	śląd osadn., wczesne średniowiecze VIII-X w. obozowisko, (?)
	77-83	23	2	osada, wczesne średniowiecze XII-XIII w.
	77-83	31	3	kurhan (?), (?)
	77-83	32	4	osada, Chłopice-Vesele, wczesny okres epoki brązu
	77-83	33	5	osada, wczesne średniowiecze IX w.
	77-83	34	6	osada, wczesne średniowiecze X-XI w.
	77-83	35	7	śląd osadn., średniowiecze XIII-XIV w.
	77-83	36	8	śląd osadn., wczesne średniowiecze VII-VIII w.
Kol. Krępiec	78-83	36	1	śląd osadn., wczesne średniowiecze
Nowy	78-83	37	2	śląd osadn., (?)
	78-83	40	3	śląd osadn., kultura świderska, paleolit schyłkowy ślad osadn, wczesne średniowiecze
	78-83	41	4	śląd osadn., (?)
	78-83	42	5	śląd osadn., kultura pucharów lejkowatych
	78-83	45	6	śląd osadn., kultura łużycka (?), epoka brązu ślad osad., (?)
	78-83	46	7	osada, wczesne średniowiecze
	78-83	47	8	śląd osadn., wczesne średniowiecze
	78-83	48	9	osada (?), wczesne średniowiecze VIII-X w.
	78-83	49	10	śląd osadn., (?) osada, wczesne średniowiecze VIII-X w.
Kol. Minkowice	78-83	52	1	śląd osadn., późne średniowiecze
	78-83	53	2	śląd osadn., wczesny brąz ślad osadn., (?)
	78-83	54	3	śląd osadniczy, wczesne średniowiecze
Kolonia Krzesimów	77-84	61	1	śląd osadn., kultura pucharów lejkowatych, neolit
	77-84	62	2	śląd osadn., kultura starożytna, chronologia nieokreślona ślad osadn., wczesne średniowiecze
	77-84	63	3	osada, kultura pucharów lejkowatych, neolit ślad osadn., wczesne średniowiecze
	77-84	64	4	śląd osadn., kultura starożytna, chronologia nieokreślona
	77-84	65	5	osada, kultura pucharów lejkowatych, neolit
	77-84	66	6	osada, wczesne średniowiecze VIII-IX w.
	77-84	67	7	śląd osadn., wczesny okres epoki brązu ślad osadn., kultura łużycka, epoka brązu
	77-84	68	8	śląd osadn., kultura starożytna, chronologia nieokreślona osada, wczesne średniowiecze
	77-84	69	9	śląd osadn., kultura starożytna, chronologia nieokreślona
	77-84	70	10	śląd osadn., kultura starożytna, chronologia nieokreślona osada, wczesne średniowiecze VIII-IX w.
Krępiec	78-83	31	1	osada (?), wczesne średniowiecze
	78-83	32	2	śląd osadn., późne średniowiecze
	78-83	33	3	obozowisko (?), mezolit
	78-83	34	4	śląd osadn., wczesne średniowiecze
	78-83	35	5	osada, wczesne średniowiecze ślad osadn., (?)
	78-83	38	6	śląd osadn., wczesne średniowiecze VIII-X w.
	78-83	39	7	osada, wczesne średniowiecze X-XI w.
Krzesimów	77-84	48	1	śląd osadn., kultura starożytna, chronologia nieokreślona
	77-84	49	2	śląd osadn., kultura starożytna, chronologia nieokreślona
	77-84	58	3	śląd osadn., kultura starożytna, chronologia nieokreślona
	77-84	71	4	osada, neolit ślad osadn., wczesny okres epoki brązu
	77-84	72	5	osada, kultura pucharów lejkowatych, neolit ślad osadn., wczesny okres epoki brązu
	77-84	73	6	śląd osadn., kultura starożytna, chronologia nieokreślona ślad osadn., kultura starożytna, chronologia nieokreślona osada, wczesne średniowiecze
	77-84	74	7	osada, wczesny okres epoki brązu
	77-84	75	8	śląd osadn., kultura starożytna, chronologia nieokreślona
	77-84	76	9	śląd osadn., kultura pucharów lejkowatych, neolit ślad osadn., wczesny okres epoki brązu
Lubieniec	77-84	50	1	śląd osadn., kultura starożytna, chronologia nieokreślona

Miejscowość	Obszar AZP	Nr stan. na obszarze	Nr stan. w miejscowości	Materiał kulturowy, kultura, okres
Mełgiew	77-84	51	2	osada, kultura łużycka, epoka brązu-epoka żelaza (Ha) ślad osadn., kultura przeworska, okres wczesno-rzymski
	78-83	1	1	ślad osadn., (?)
	78-83	2	2	ślad osadn., wczesne średniowiecze
	78-83	5	3	ślad osadn., kultura ceramiki sznurowej, późny neolit
	78-83	6	4	ślad osadniczy, (?)
	78-83	7	5	ślad osadniczy, (?)
	78-83	8	6	ślad osadn., kultura pucharów lejkowatych, neolit
	78-83	12	7	ślad osadn. (?)
	78-83	13	8	ślad osadn., wczesne średniowiecze
	78-83	14	9	ślad osadn., kultura pucharów lejkowatych
	78-83	15	10	ślad osadn., (?)
	78-83	20	11	ślad osadn., kultura pucharów lejkowatych
	78-83	21	12	osada, wczesne średniowiecze XI-XIII w.
	78-83	22	13	osada, wczesne średniowiecze
	78-83	22	13	osada, wczesne średniowiecze XI-XIII w. ślad osadn., późne średniowiecze
	78-83	50	14	ślad osadn., późne średniowiecze
	78-83	9	15	ślad osadn., kultura wotyńsko-lubelskiej ceramiki malowanej, neolit
	78-83	10	16	ślad osadn., (?)
	78-83	11	17	ślad osadn., (?)
	78-83	51	18	ślad osadn., kultura wotyńsko-lubelskiej ceramiki malowanej, neolit
	77-83	1	19	ślad osadn., kultura łużycka, epoka brązu
	77-83	2	20	ślad osadn., średniowiecze
	77-83	3	21	ślad osadn., wczesny okres epoki brązu
	77-83	4	22	ślad osadn., wczesny okres epoki brązu
	77-83	4	22	osada, wczesny okres epoki brązu
	77-83	5	23	ślad osadn., średniowiecze XIV w.
	77-83	5	23	ślad osadn., (?)
	77-83	5	23	osada, wczesny okres epoki brązu osada, średniowiecze XIII-XIV w.
	77-83	6	24	osada, wczesny okres epoki brązu osada, kultura łużycka
	77-83	6	24	osada, okres wczesno-rzymski osada, wczesne średniowiecze X-XIII w. osada, wczesne średniowiecze XIII w.
	77-83	7	25	osada, średniowiecze XIII w.
	77-83	8	26	ślad osadn., wczesny okres epoki brązu osada, średniowiecze XIII w.
	77-83	9	27	ślad osadn., średniowiecze XIII w.
	77-83	10	28	osada, wczesne średniowiecze VIII-IX w.
	77-83	10	28	ślad osadn., średniowiecze XIII w. ślad osadn., średniowiecze XV-XVI w.
	77-83	11	29	ślad osadn., średniowiecze
	77-83	24	30	ślad osadn., wczesne średniowiecze VIII w.
	77-83	25	31	ślad osadn., (?)
	77-83	26	32	ślad osadn., (?)
	77-83	27	33	ślad osadn., (?)
Minkowice	78-83	3	1	ślad osadniczy, (?)
	78-83	27	2	ślad osadn., kultura pucharów lejkowatych
	78-83	28	3	osada, kultura wotyńsko-lubelskiej ceramiki malowanej, neolit
	78-83	29	4	osada, wczesny brąz osada, wczesne średniowiecze XI-XIII w. ślad osadn., późne średniowiecze XIV w.
Piotrówek	78-83	30	5	ślad osadn., (?) osada, wczesne średniowiecze IX-XI w.
	77-84	18	1	ślad osadn., kultura starożytna (?)
	77-84	19	2	ślad osadn., wczesne średniowiecze
	77-84	20	3	ślad osadn., kultura starożytna, (?)
	77-84	21	4	obozowisko-osada, wczesny okres epoki brązu
	77-84	59	5	ślad osadn., kultura amfor kulistych, neolit
Podzamcze	77-84	60	6	ślad osadn., wczesne średniowiecze
	78-84	103	1	cmentarzisko kurhanowe, IX w.
Trzeciaków	78-84	5	1	osada (?), kultura pucharów lejkowatych
	78-84	6	2	ślad osadn., kultura pucharów lejkowatych

Miejscowość	Obszar AZP	Nr stan. na obszarze	Nr stan. w miejscowości	Materiał kulturowy, kultura, okres
Trzeszkowice	78-84	7	3	śląd osadn., wczesne średniowiecze ślad osadn., (?)
	78-84	8	4	śląd osadn., kultura pucharów lejkowatych
	78-84	9	5	śląd osadn., okres wczesno-rzymski (?)
	78-84	10	6	śląd osadn., kultura pucharów lejkowatych
	78-84	46	7	śląd osadn., (?)
	78-84	47	8	śląd osadn., kultura pucharów lejkowatych
	78-84	48	9	śląd osadn., (?)
	77-83	12	1	śląd osadn., średniowiecze XIII w. ślad osadn. (?)
	77-83	13	2	śląd osadnictwa, kultura łużycko-pomorska ślad osadn., średniowiecze XIII-XIV w.
	77-83	14	3	śląd osadn., wczesne średniowiecze X w. ślad osadn., wczesne średniowiecze XIII w. ślad osadn., wczesne średniowiecze XV-XVI w.
	77-83	15	4	śląd osadn., (?) osada, średniowiecze XIII w.
	77-83	16	5	śląd osadn., wczesny okres epoki brązu
	77-83	17	6	śląd osadn. kultura pucharów lejkowatych (?) ślad osadn. (?)
	77-83	18	7	śląd osadn., kultura pucharów lejkowatych ślad osadn., wczesny okres epoki brązu osada, średniowiecze XIII-XIV w. ślad osadn., (?)
	77-83	19	8	osada (?), wczesny okres epoki brązu ślad osadn., okres wczesno-rzymski (?) ślad osadn., średniowiecze XV w.
	77-83	20	9	osada, średniowiecze XIV w.
	77-83	21	10	śląd osadn., wczesne średniowiecze XII-XIII w.
	77-83	28	11	śląd osadn., średniowiecze XIII-XIV w.
	77-83	29	12	śląd osadn., (?)
Żurawniki	77-83	30	13	śląd osadn. (?)
	77-84	77	1	osada (?), kultura pucharów lejkowatych, neolit osada, kultura amfor kulistych ew. krąg kultur ceramiki sznurowej, wczesny okres epoki brązu
	77-84	78	2	osada, krąg kultur ceramiki sznurowej, wczesny okres epoki brązu
	78-84	1	1	śląd osadn., (?)
	78-84	2	2	śląd osadn. wczesny brąz
	78-84	3	3	śląd osadn., wczesny brąz
	78-84	4	4	śląd osadn., wczesny brąz
	78-84	11	5	śląd osadn., kultura amfor kulistych (?)
	78-84	12	6	śląd osadn., okres lateński
	78-84	13	7	osada (?), kultura pucharów lejkowatych
	78-84	14	8	osada (?), kultura pucharów lejkowatych ślad osadn., epoka wczesnego brązu
	78-84	15	9	śląd osadn., (?)
	78-84	16	10	śląd osadn., kultura amfor kulistych
	78-84	17	11	osada, kultura pucharów lejkowatych
	78-84	18	12	osada, kultura pucharów lejkowatych
	78-84	19	13	śląd osadn., (?)
	78-84	20	14	śląd osadn., kultura pucharów lejkowatych
	78-84	21	15	śląd osadn., wczesne średniowiecze
	78-84	34	16	śląd osadn., wczesne średniowiecze ślad osadn., (?)
	78-84	35	17	śląd osadn., kultura pucharów lejkowatych
	78-84	36	18	śląd osadn., (?)
	78-84	37	19	śląd osadn., wczesny brąz
	78-84	38	20	śląd osadn., (?)
	78-84	39	21	osada, kultura pucharów lejkowatych
	78-84	40	22	śląd osadn., VIII-X w.
	78-84	41	23	śląd osadn., (?)
	78-84	42	24	śląd osadn., VIII-X w.
	78-84	43	25	śląd osadn., (?)
	78-84	44	26	śląd osadn., kultura pucharów lejkowatych
	78-84	45	27	śląd osadn., kultura pucharów lejkowatych

Źródło: Zarządzenie Nr 146.2018 Wójta Gminy Mełgiew z dnia 27 grudnia 2018r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Mełgiew

5.13 OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

W obszarze gminy nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne.

5.14 TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

W granicach gminy zlokalizowane są tereny zamknięte o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa ustanowione przez Ministra Infrastruktury (Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe; Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 ze zm.).

Kolejowe tereny zamknięte stanowią działki przez które przebiega linia kolejowa nr 7 Warszawa Wschodnia – Dorohusk – gr. państwa.

W granicach gminy nie ma zlokalizowanych terenów zamkniętych o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa ustanowionych przez Ministra Obrony Narodowej.

5.15 OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

W obszarze gminy nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.

5.16 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie gminy Mełgiew nie występują obszary wymagające przekształceń, rekuotywacji lub rehabilitacji. Nie występują również obszary remediacji, na których to poddaje się gleby, ziemię i wody gruntowe działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości, kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się substancji powodujących zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska.

5.17 OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Zgodnie z Uchwałą Nr III/28/24 Rady Gminy Mełgiew z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Mełgiew w granicach gminy ustanowiono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji (ryc. 5). Obszar zdegradowany dzieli się na jedenaście obszarów:

- obszar zdegradowany „Dominów”,
- obszar zdegradowany „Franciszków”,
- obszar zdegradowany „Jacków”,
- obszar zdegradowany „Janówek”,
- obszar zdegradowany „Krępiec”,
- obszar zdegradowany „Kzesimów”,
- obszar zdegradowany „Mełgiew”,
- obszar zdegradowany „Minkowice Kolonia”,
- obszar zdegradowany „Minkowice”,
- obszar zdegradowany „Podzamcze”,
- obszar zdegradowany „Trzeszkowice”.

Natomiast obszar rewitalizacji dzieli się na trzy obszary:

- obszar rewitalizacji „Kzesimów”,
- obszar rewitalizacji „Mełgiew”,
- obszar rewitalizacji „Podzamcze”.

5.18 OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

W obszarze gminy nie wyznaczono obszarów cichych na podstawie art. 118b ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

5.19 GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Na terenie gminy dominują tereny orne, które w większości znajdują się w północnej, południowej i środkowo-wschodniej części gminy. Gleby klas I – III b odznaczają się korzystnymi właściwościami fizycznymi, chemicznymi i biologicznymi i stanowią atut do rozwoju wysokiej jakości produkcji rolnej. Są wykorzystywane pod uprawy rolne, jednocześnie podlegają one ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Grunty rolne chronione występują niemal na całej powierzchni gminy. Grunty rolne chronione klas I – III uwzględnione zostały przy wyznaczaniu zasięgu stref o charakterze rolniczym - strefy otwarte, strefy produkcji rolniczej i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową. Grunty te uwzględniono również w procesie optymalizacji obszaru uzupełnienia zabudowy stosownie do przepisu § 1 ust. 6 rozporządzenia OUZ.

W granicach gminy duże kompleksy leśne znajdują się w południowo-wschodniej części gminy – Las Metgiewski oraz w północnej części gminy w okolicach m. Krzesimów. Mniejsze obszarowo – w granicach gminy – kompleksy leśne zlokalizowane są w płn.-zach. – Las Janowski i w pld.-zach. – Las Krępiecki części gminy. Grunty leśne uwzględnione zostały przy wyznaczaniu zasięgu stref otwartych i produkcji rolniczej. Główne kompleksy leśne znajdują się w granicach stref otwartych. Niewielkie fragmenty terenów leśnych znajdują się w granicach stref produkcji rolniczej.

5.20 ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

W obszarze gminy nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (na podstawie danych GIOŚ <https://www.gov.pl/web/gios/di-zaklady-stwarzajace-zagrozenie-wystapienia-powaznej-awarii-przemyslowej>).

5.21 OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

W obszarze gminy nie występuje obszar pasa nadbrzeżnego.

5.22 ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

W odniesieniu do infrastruktury transportowej, technicznej, których istnienie wiązałoby się z ograniczeniami w zagospodarowaniu, w granicach gminy zlokalizowane są:

- pas startowy Portu Lotniczego Lublin (częściowo) z powierzchniami ograniczającymi wysokość zabudowy wyznaczonymi w otoczeniu lotniska, co zostało uwzględnione poprzez wyznaczenie strefy komunikacyjnej (9SK) i w jej sąsiedztwie stref produkcji rolniczej i stref otwartych, a także ograniczeniem wyznaczania nowych stref związanych z zabudową z wyjątkiem terenów już zabudowanych lub wskazanych do zainwestowania w obowiązujących planach miejscowych,
- powierzchnie ograniczające przeszkody ustanowione w związku z funkcjonowaniem istniejącego lotniska użytku publicznego Lublin (EPLB), a wskazujących, że: obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody Lublin (EPLB), nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie, a w granicach których zabrania się sadzenia, uprawy lub dopuszczenia do wzrostu drzewa lub krzewu stanowiącego przeszkodę lotniczą, a ponadto:
 - zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych w odległości do 7 km od punktu odniesienia lotniska Lublin (EPLB),

- zabrania się hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych w odległości do 3 km od progu i końca drogi startowej i 1,5 km od osi drogi startowej lotniska, po obu stronach tej drogi lotniska Lublin (EPLB),
- droga krajowa S12/17 o klasie technicznej S (ekspresowa), droga wojewódzka nr 822 o klasie technicznej G (główna) prowadząca do lotniska, co zostało uwzględnione poprzez wyznaczenie stref komunikacyjnych w granicach pasów drogowych obejmujących tereny w liniach rozgraniczających drogi (działki drogowe),
- linia kolejowa nr 7 i teren zamknięty o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa ustanowione przez Ministra Infrastruktury (Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe; Dz. Urz. Mł z 2020 r. poz. 38 ze zm.), tj. działki przez które przebiega linia kolejowa nr 7 Warszawa Wschodnia – Dorohusk – gr. państwa, co zostało uwzględnione poprzez objęcie tej linii strefą komunikacyjną,
- stacja elektroenergetyczna (GPZ), która znajduje się w strefie infrastrukturalnej,
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN z pasami technologicznymi szerokości 40 m, które decydowały o ograniczeniu wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową poza tymi, które zostały usankcjonowane na podstawie obowiązujących planów miejscowych,
- gazociągi przesyłowe wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną, która dla gazociągów wysokiego ciśnienia DN400/500 wynosi 33,0 m dla obiektów użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego i 30,0 m dla budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych, obiektów zakładów przemysłowych, dla gazociągów DN200 wynosi 24,0 m, które decydowały o ograniczeniu wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową poza tymi, które zostały usankcjonowane na podstawie obowiązujących planów miejscowych, dla których ustala się możliwość przebudowy, modernizacji istniejących oraz budowy nowych sieci gazociągów wysokiego ciśnienia wraz z niezbędną infrastrukturą podziemną i nadziemną,
- czynne odwierty gazowe ze strefami wolnymi od zabudowy w promieniu równym 50,0 m i odwierty zlikwidowane ze strefami wolnymi od zabudowy w promieniu równym 5,0 m,
- gazociągi kopalniane wraz z strefą kontrolowaną gazociągów o szerokości:
 - do 70,0 m (po 35,0 m od osi gazociągu w obie strony), - szerokość strefy kontrolowanej uzależniona jest od rodzaju obiektów terenowych do których jest mierzona zgodnie z załącznikiem nr 2, Tabela 1, Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie,
 - 4,0 m (po 2,0 metry od osi gazociągu w obydwie strony) - szerokość strefy kontrolowanej ustalona na podstawie §10 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

W pasach technologicznych WN linii elektroenergetycznych obowiązują następujące ograniczenia:

- zakaz realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej;
- lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych (związanych np. z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem) musi uwzględniać wymagania określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;
- zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu;
- zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m;
- dla lokalizacji farm wiatrowych w sąsiedztwie linii przesyłowych, minimalna odległość turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej, określona jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) od osi trasy napowietrznego odcinka linii elektroenergetycznej, wynosi pięciokrotność średnicy koła (5xd) zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej;

- dla lokalizacji farm wiatrowych w sąsiedztwie linii przesyłowych, minimalna odległość turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej, określona jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) od osi trasy napowietrznego odcinka linii elektroenergetycznej, wynosi trzykrotność średnicy koła ($3 \times d$) zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej, jedynie w przypadku wyposażenia przewodów odgromowych wszystkich przeseł linii znajdujących się w tej odległości w czynną ochronę przeciwdrganiową;
- lokalizacja urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych w pasie technologicznym linii przesyłowych dopuszczalna jest poza obszarami:
 - wokół słupów w kształcie koła o promieniu, co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami wzdłuż osi linii, w pasie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę,
 - na załomach trasy linii, na przedłużeniu osi linii, zostanie pozostawiony niezabudowany pas, którego długość liczona od fundamentów słupa po przedłużeniu osi trasy linii będzie równa potrójnej wysokości słupa, a szerokość równa odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę.

W granicach gminy nie występują i nie są planowane obiekty infrastruktury społecznej, których funkcjonowanie wiązałoby się z ograniczeniami w zagospodarowaniu.

5.23 REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

W czasie przygotowywania projektu planu, dla województwa lubelskiego nie uchwalono audytu krajobrazowego.

6 ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1. Obszar uzupełnienia zabudowy. Tereny niezabudowane, w tym luki w zabudowie

Załącznik nr 2. Wizualizacja granic poszczególnych stref planu ogólnego oraz zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy

Załącznik nr 3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy