UCHWAŁA NR XXXIII/209/26
RADY GMINY MEŁGIEW

z dnia 30 października 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew – obszar w rejonie Lasu Krępieckiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr LII/376/23 Rady Gminy Mełgiew z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew, po stwierdzeniu, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mełgiew", uchwalonego przez Radę Gminy Mełgiew uchwałą nr XXIV/134/09 z dnia 15 maja 2009 r. zmienionego Uchwałą Rady Gminy Mełgiew nr XXIV/158/16 z dnia 28 grudnia 2016 r., Uchwałą Rady Gminy Mełgiew nr XXXVII/273/18 z dnia 27 czerwca 2018 r. oraz Uchwałą Rady Gminy Mełgiew nr XXII/173/20 z dnia 22 grudnia 2020 r., Rada Gminy Mełgiew uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew – obszar w rejonie Lasu Krępieckiego w zakresie ustaleń dla terenów objętych niniejszą uchwałą i przedstawionych na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

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

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

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

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

§ 3. 1. **W planie określa się:**

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

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

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

1) **dach płaski** - dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;

2) **infrastruktura techniczna** - to sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

3) **linie rozgraniczające** - linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia ta nie dotyczy:

   a) balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m,

   b) budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;

5) **plan** - plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

6) **przepisy odrębne** - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

7) **przeznaczenie terenu** - funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem cyfrowo-literowym;

8) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i może stanowić nie więcej niż 45% powierzchni zabudowy;

9) **przeznaczenie podstawowe** - przeznaczenie, które przypisane zostało danemu terenowi jako obowiązujące;

10) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;

11) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz których ewentualna uciążliwość lub obszar oddziaływania zamyka się w granicach działki budowlanej lub lokalu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

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

1) granica planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenia terenów określone symbolami terenów funkcjonalnych.

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

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW;**

2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR.**

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne.

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

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

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

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

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

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

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

2. Na terenie objętym planem ustala się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się lokalizowanie zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych.

4. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla pozostałych terenów: nie ustala się.

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

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

1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;

2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;

3) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Mełgiew.

2. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome oraz dobra kultury współczesnej, w związku z czym nie ustala się zasad ich ochrony.

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

1. **Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) w granicach objętych planem dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu urządzeń pomocniczych i sieci infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnych, niezbędnych dla obsługi terenu;

2) ustala się realizację miejsc parkingowych w ilości wyliczonej według następujących wskaźników:

   a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny dla budynku w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

   b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 35 m^2 powierzchni użytkowej usług;

3) miejsca parkingowe należy lokalizować na własnej działce budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące i wbudowane, naziemne miejsca parkingowe;

5) na terenach, na których dopuszczono przeznaczenie usługowe ustala się zapewnienie dodatkowo co najmniej 1 miejsca parkingowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6 i więcej.

2. **Ustalenia w zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:**

1) zaopatrzenie zabudowy z istniejących i nowo realizowanych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

2) możliwość budowy, zachowania, modernizacji, rozbudowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji;

3) ustala się utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych na terenie objętym planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji;

4) dopuszcza się możliwość realizacji nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na całym obszarze planu, pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;

5) w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. **Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:**

1) ustala się zaopatrzenie w wodę, za pośrednictwem przyłącza i sieci wodociągowej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki;

2) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody;

3) po wybudowaniu sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć tylko do celów gospodarczych, technologicznych i jako zabezpieczenie przeciwpożarowe.

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

1) odprowadzenie ścieków w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki;

3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej;

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

5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do własnego systemu zagospodarowania wód lub powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. **Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w zakresie elektroenergetyki:**

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

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

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

6. **Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w zakresie telekomunikacji:**

1) dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci telekomunikacyjnej wyłącznie jako podziemnej kablowej oraz radiowej.

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

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

2) dopuszcza się możliwości zaopatrzenia w gaz z indywidualnych źródeł do czasu realizacji sieci gazowej;

3) dopuszcza się wykorzystania gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub w urządzeniach kogeneracji rozproszonej.

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

9. **Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:** usuwanie odpadów realizować należy w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu gospodarowania odpadami.

10. **Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony przeciwpożarowej:**

1) urządzenia wodociągowe powinny zapewniać możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) drogi obsługujące obszar objęty planem, w tym nie wykazane na rysunku planu dojazdy powinny zapewniać warunki jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Nie wyznacza się terenów wymagających scaleń nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW – 900 m^2,

b) dla pozostałych terenów – nie ustala się;

2) ustala się minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW – 16 m,

b) dla pozostałych terenów – nie ustala się.

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

4. Dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek:

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

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

5. Istniejące działki budowlane, położone w granicach terenu zabudowy, o powierzchni niespełniającej parametry o których mowa w ust. 2 i 3 zachowują funkcję budowlaną w ramach przeznaczenia ustalonego w niniejszym planie.

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

1. Na terenach objętych planem dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

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

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

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

1. Cały obszar planu znajduje się w:

1) zasięgu zbiornika GZWP nr 406 „Niecka Lubelska (Lublin)”;

2) zasięgu izolinii powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Lublin.

2. Część obszaru planu znajduje się w graniach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania.

§ 14. Na **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. **Przeznaczenie uzupełniające:**

1) teren usług handlu;

2) teren usług rzemieślniczych;

3) teren usług turystyki;

4) teren usług gastronomi;

5) teren usług zdrowia i pomocy społecznej;

6) teren usług nauki;

7) teren usług edukacji;

8) teren usług sportu i rekreacji;

9) teren usług kultury i rozrywki;

10) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

11) teren usług biurowych i administracyjnych.

3. **Przeznaczenie wykluczone:** nie ustala.

4. **Dopuszcza się lokalizację**:

1) wolnostojących garaży;

2) budynków gospodarczych;

3) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) dojść i dojazdów.

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

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

7. **Typ zabudowy:** wolnostojąca.

8. **Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:** nie więcej niż 0,5.

9. **Minimalna nadziemna intensywność zabudowy:** nie mniej niż 0,01.

10. **Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej**: nie mniej niż 40%.

11. **Maksymalny udział powierzchni zabudowy**: nie więcej niż 40%.

12. **Maksymalna wysokość zabudowy**: nie większa niż 12,0 m.

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

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

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

16. **Minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:** zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1.

17. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:** 900 m^2.

18. Podstawowa obsługa komunikacyjna:

1) dla terenu 1MNW z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą planu - oznaczonej informacyjnie na rysunku planu poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną poza granicą planu - oznaczoną informacyjnie na rysunku planu oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami: 1KR i 2KR;

2) dla terenu 2MNW z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą planu - oznaczonej informacyjnie na rysunku planu poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną poza granicą planu - oznaczoną informacyjnie na rysunku planu oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami: 1KR i 2KR;

3) dla terenu 3MNW z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą planu - oznaczonej informacyjnie na rysunku planu poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną poza granicą planu - oznaczoną informacyjnie na rysunku planu oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 2KR.

§ 15. Na **terenach komunikacji drogowej wewnętrznej** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe**: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. **Dopuszcza się lokalizację**: obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. **Zasady zagospodarowania**:

1) szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu - nie mniej niż 5 m;

2) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem obiektów budowlanych takich jak infrastruktura techniczna, urządzenia melioracji wodnej i przeciwpowodziowe;

3) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 4.
Przepisy końcowe.

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

1. 10% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW.

2. 0,1% dla pozostałych terenów.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mełgiew.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

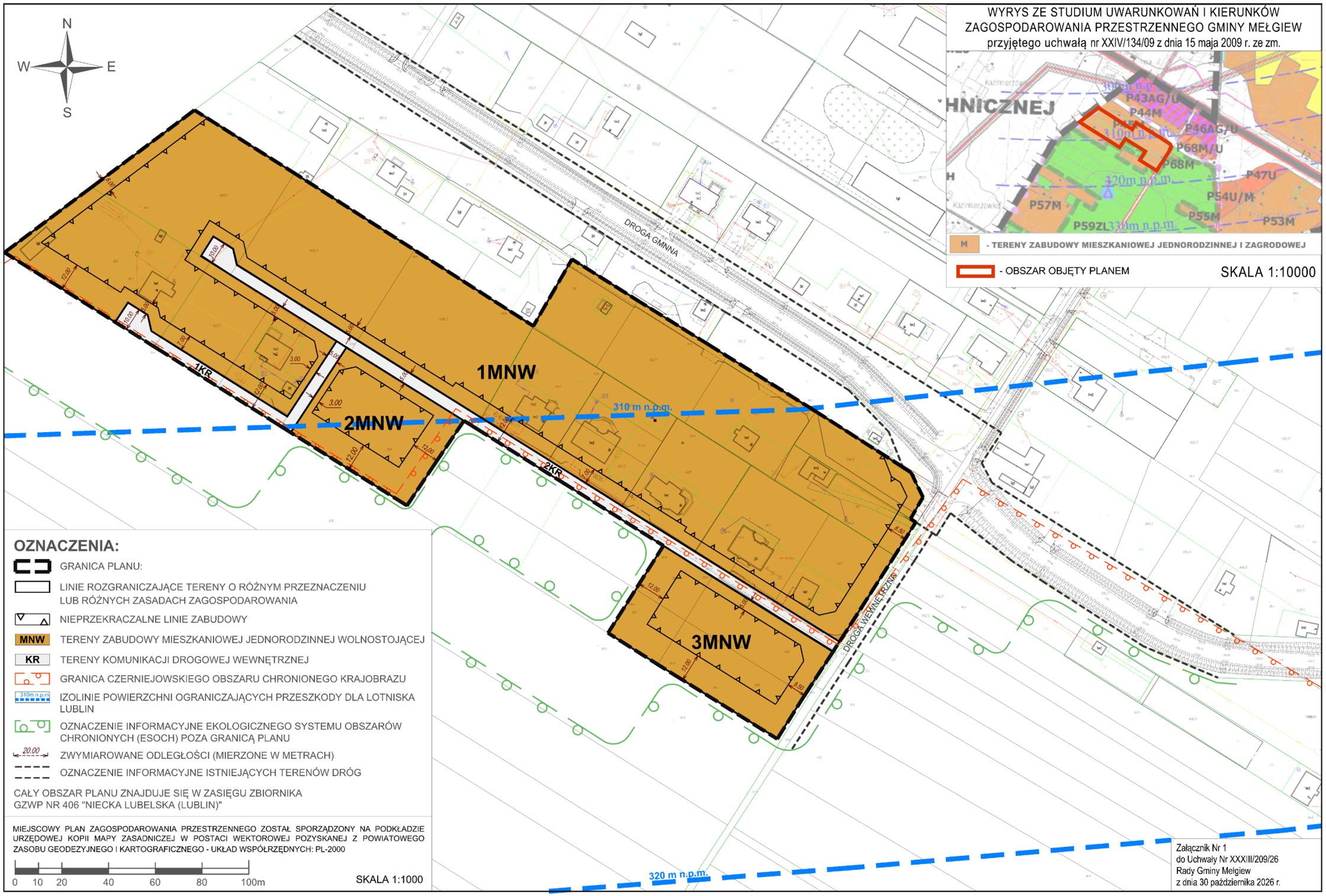


Signed by / Podpisano przez:

Janusz Zbigniew Oleszek

Date / Data: 2026-11-06 13:12

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MEŁGIEW - OBSZAR W REJONIE LASU KRĘPIECKIEGO



OZNACZENIA:

- GRANICA PLANU:
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MNW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- KR — TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- GRANICA CZERNIEJOWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- 310m n.p.m. — IZOLINIE POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH PRZESZKODY DLA LOTNISKA LUBLIN
- OZNACZENIE INFORMACYJNE EKOLOGICZNEGO SYSTEMU OBSZARÓW CHRONIONYCH (ESOCH) POZA GRANICĄ PLANU
- 20.00 — ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI (MIERZONE W METRACH)
- OZNACZENIE INFORMACYJNE ISTNIEJĄCYCH TERENÓW DRÓG

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU ZBIORNIKA GZWP NR 406 "NIECKA LUBELSKA (LUBLIN)"

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA PODKŁADZIE URZĘDOWEJ KOPII MAPY ZASADNICZEJ W POSTACI WEKTOROWEJ POZYSKANEJ Z POWIATOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO - UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000

0 10 20 40 60 80 100m

SKALA 1:1000

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXIII/209/26
Rady Gminy Mełgiew
z dnia 30 października 2026 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/209/26
Rady Gminy Mełgiew
z dnia 30 października 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mełgiew o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) Rada Gminy Mełgiew rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (nr działki ewidencyjnej)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi/uzasadnienie
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	03.06.2026 01.06.2026 (data stempla pocztowego)	(...)*	Niniejszym informuję, ze działając w imieniu właścicieli działek położonych w gminie Mełgiew, w miejscowości Krępiec Pani (...)* (działka o nr ewid. 804), Pana (...)* (działka o nr ewid. 803/1 i 803/2) oraz Pana (...)* (działka o nr ewid. 802), pełnomocnictwo zalega w aktach w mojej kancelarii, w związku z przeprowadzanymi konsultacjami przez moich mocodawców w Gminie Mełgiew oraz uzyskanym przez nich projektem uchwały Rady Gminy Mełgiew w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mełgiew – obszar w rejonie Lasu Krępieckiego oświadczam, że moi mocodawcy nie wyrażają zgody na wyodrębnienie z należących do nich nieruchomości pasów drogowych oznaczonych na MPZP nr 1KR o szerokości 5m (działki 803/1, 803/2 i 804) i 10 m (działka nr 802). Taki sposób wyznaczenia nieruchomości powoduje znaczne ograniczenie możliwości zabudowy, co powoduje znaczny spadek ich wartości i może narazić gminę na odpowiedzialność	dz. ew. nr 804, 803/1, 803/2, 802 obręb Krępiec	1MNW 2MNW 1KR		+		+	Uwaga nieuwzględniona Projekt planu miejscowego został opracowany w związku ze złożonymi wnioskami przez właścicieli nieruchomości położonych w granicach obszaru planu. Osoby, które złożyły przedmiotową uwagę w dniu 7 kwietnia 2025 r. zwróciły się pisemnie z prośbą o wyznaczenie ciągu pieszo-jezdnego do swoich nieruchomości, jednocześnie wyrażając zgodę na jego poszerzenie po ich działkach. Z uwagi na Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu

			odszkodowawczą. Wyjaśniam, że do przedmiotowych działek prowadzi droga nosząca nazwę Ofiar Majdanka biegnąca przez działki o nr 809 i 810. Przed Sądem Rejonowym Lublin- Wschód w Lublinie z siedziba w Świdniku pod sygn. akt I Ns 320/26 toczy się sprawa o zasiedzenie służebności przechodu i przejazdu właśnie tym ciągiem. Zdaniem moich klientów MPZP winien uwzględniać faktyczny przebieg ciągów komunikacyjnych i droga w MPZP winna być wyznaczona zgodnie z dołączonym do niniejszego pisma szkicem sytuacyjnym. Wyjaśniam, ze na mocy aktu notarialnego z 14 lutego 1992 (...)* wraz z żoną (...)* oraz (...)* wraz z żoną (...)* nabyli na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej udziały po ½ w nieruchomości położonej w miejscowości Krępiec w gminie Mełgiew oznaczonej ówcześnie nr ewid. 531, dla której Sąd Rejonowy w Lublin- Wschód w Lublinie z siedziba w Świdniku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą Nr (...)*. Umową zniesienia współwłasności z 30 sierpnia 1993 r. sporządzoną w formie aktu notarialnego doszło do podziału przedmiotowej nieruchomości na dwie działki ówcześnie oznaczone nr 531/1 (obecnie działka nr 803/1 i 803/2) i przyznania jej (...)* oraz 531/2 (obecnie działka nr 804) i przyznanie jej (...)*.. Następnie na podstawie umowy darowizny sporządzonej w formie aktu notarialnego z 1 czerwca 2017 r. działkę nr 531/2 (obecnie działka 804 dla której Sąd Rejonowy w Lublin- Wschód w Lublinie z siedziba w Świdniku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą Nr (...)* nabyła (...)*. Z kolei na podstawie umowy darowizny sporządzonej w formie aktu notarialnego z 16 2012 r. działkę nr 531/1 (obecnie działka nr 803/1 i 803/2) nabył Wnioskodawca (...)*. Na przedmiotowej nieruchomości ustanowiono służebność polegającą na prawie przechodu i przejazdu pasem drogi szerokości 4m wzdłuż południowej granicy działki nr 531/1 (obecnie działka nr 803/1 i 803/2), która to droga stanowi dojazd do działki nr 802. Działkę nr 530 (obecnie 802) położoną w miejscowości Krępiec w gminie Mełgiew na mocy aktu notarialnego z 20 maja 1980 r. nabyli (...)*, którzy następnie aktem notarialnym z 1 czerwca 1981 r. zbyli jej własność na rzecz (...)* i (...)*. W dalszej kolejności działka ta została nabyta przez (...)* na podstawie aktu notarialnego z 5 lipca 2004 r. Obecnie jest ona oznaczona nr ewid. 802, a Sąd Rejonowy w Lublin- Wschód w Lublinie z siedziba w Świdniku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą Nr (...)* i stanowi własność (...)* – spadkobiercy po (...)*. Moi klienci, a przed nimi ich poprzednicy prawni							miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które ma zastosowanie w przedmiotowej procedurze planu miejscowego zamiast ciągu pieszo-jezdnego wyznaczono teren komunikacji drogowej wewnętrznej. Układ komunikacyjny w projekcie planu zaprojektowano w sposób optymalny celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej nowo wyznaczonych terenów budowlanych w połączeniu zewnętrznym układem drogowym.

			prawdopodobnie już od 1954 r. nieprzerwanie korzystają na zasadach samoistnego posiadania z drogi gruntowej utwardzonej tłuczniem biegnącej przez działki oznaczone nr ewid.809, która nie ma założonej księgi wieczystej i 810, dla której Sąd Rejonowy w Lublin- Wschód w Lublinie z siedziba w Świdniku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą Nr (...)* o szerokości 4m, zgodnie z załączoną do niniejszego wniosku mapą. Drogą tą przemieszczają się do swoich działek, na których zamieszkują. W § 1 umowy 1 czerwca 1981 r. sprzedaży działki obecnie należącej do Wnioskodawców (...)* i (...)* zawarto zapis, ze ówczesnym właścicielom przysługiwało prawo przechodu przejazdu przez nieruchomość należącą do (...)* oraz przez las spadkobierców (...)*. Z powyższego więc wynika, ze droga ta istniała co najmniej w 1981 r. i zgodnie z relacją Wnioskodawców i ich poprzedników prawnych – przebiega w sposób niezmieniony do dnia dzisiejszego. Draga ta ma nazwę Ofiar Majdanka. Jakkolwiek jest odśnieżana przez gminne służby i odbierane są odpady, to do dnia redagowania niniejszego pisma droga ta nie jest uwzględniona w gminnych , czy powiatowych mapach ani w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Na marginesie wskazuje, że z aktu notarialnego 1 czerwca 1981 r. wynika także, że na działce obecnie noszącej nr 802 znajdował się domek letni dwuizbowy kryty papą z 1954 r., więc już wtedy musiała do niego prowadzić droga, która prawdopodobnie nie zmieniła swojego przebiegu do dnia dzisiejszego. Pewność istnienia przedmiotowej w 1981 r. drogi potwierdza akt notarialny 1 czerwca 1981 r. Z tych względów te datę przyjęto jako początkową. Wskazuje, że moi Mandanci pismem z 13 czerwca 2023 r. zwrócili się do Gminy Mełgiew z prośbą o informację dotyczącą sposobu uregulowania dojazdu do ich nieruchomości. W odpowiedzi z 11 lipca 2023 r. Gmina Mełgiew stwierdziła, ze dostęp do działek Wnioskodawców jest możliwy od drogi Gminnej Głusk. W tych warunkach Wnioskodawcy skierowali pismo do Gminy Głusk, która w odpowiedzi z 11 października stwierdzała, że plan zagospodarowania przestrzennego nie przewiduję dojazdu do przedmiotowych działek. Niewątpliwie droga, utwardzona o nazwie ul Ofiar Majdanka położona w Krępcu biegnąca przez nieruchomości położne w miejscowości Krępiec w gminie Mełgiew oznaczone nr ewid. 809, która nie ma założonej księgi wieczystej i 810, dla której Sąd Rejonowy w Lublin- Wschód w Lublinie z siedziba w Świdniku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą Nr (...)* , zgodnie z załączona do niniejszego wniosku mapą, stanowi trwałe i widoczne urządzenie, a wnioskodawcy							

			i ich poprzednicy prawni użytkują ją nieprzerwanie w ten sposób, ze po niej przechodzą i przejeżdżają. Z uwagi na fakt, iż przedmiotowy pas gruntu stanowi drogę dojazdową do przedmiotowych nieruchomości i nie mają one dostępu do innej drogi publicznej MPZP powinien uwzględniać stan na gruncie tj. historyczny i aktualny przebieg drogi. Wyjaśniam, ze droga ta jest drogą gruntową o szerokości 4m utwardzoną tłuczniem, nosi nazwę ul. Ofiar Majdanka i biegnie przez nieruchomości położone w miejscowości Krępiec w gminie Mełgiew oznaczone nr ewid. 809, która nie ma założonej księgi wieczystej i 810, dla której Sąd Rejonowy w Lublin- Wschód w Lublinie z siedziba w Świdniku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą Nr (...)* , zgodnie z załączona do niniejszego wniosku mapą. Dodatkowo wskazuję, że przewidziane w projekcie MPZP poprowadzenie drogi z drugiej strony działek moich klientów drogą oznaczoną 2KR: - spowoduje konieczność utworzenia nowych wjazdów do działek i reorganizacji układu funkcjonalnego nieruchomości (domy i garaże mają wejścia i wjazd od ul. Ofiar Majdanka), - poszatkuje ich nieruchomości znacznie ograniczając potencjał gospodarczy, możliwość ich zagospodarowania, - będzie skutkowało w zasadzie „zabraniem im części działek”, I może skutkować odpowiedzialność odszkodowawczą Gminy z tytułu spadku wartości nieruchomości. Niezrozumiałe jest przy tym tworzenie nowych ciągów komunikacyjnych w sytuacji istnienia od co najmniej 50 lat drogi.							

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIII/209/26

Rady Gminy Mełgiew

z dnia 30 października 2026 r.

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

Rada Gminy Mełgiew rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji:

1) realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do budżetu gminy;

2) sposób realizacji inwestycji określonych w pkt 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu;

3) realizacja zadań określonych w pkt 1 powinna nastąpić wyprzedzająco lub równolegle w stosunku do inwestycji budowlanych realizowanych na terenie objętym planem.

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

3. Źródłem finansowania zadań będą:

1) dochody własne;

2) środki zewnętrzne;

3) środki pozyskane z funduszu Unii Europejskiej.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXIII/209/26

Rady Gminy Mełgiew

z dnia 30 października 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę