

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Mielnik**  
**z dnia ..... 2022 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik na terenie działek o nr geod. 5196/63 i 5196/71 w obrębie ewidencyjnym Mielnik oraz na terenie działek o nr geod. 329, 330, 331, 332, 333, 335, 875/1, 875/2 w obrębie ewidencyjnym Osłowo, gmina Mielnik**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XXII/175/21 z dnia 26 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik, na terenie działek o nr geod. 5196/63 i 5196/71 w obrębie ewidencyjnym Mielnik oraz na terenie działek o nr geod. 329, 330, 331, 332, 333, 335, 875/1, 875/2 w obrębie ewidencyjnym Osłowo, gmina Mielnik oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik, przyjętego Uchwałą Nr XV/74/2000 Rady Gminy Mielnik z dnia 29 sierpnia 2000 r., zmienionego Uchwałą Nr XXII/132/17 Rady Gminy Mielnik z dnia 24 marca 2017 r. oraz Uchwałą Nr ..... Rady Gminy Mielnik z dnia .....

Rada Gminy Mielnik uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik na terenie działek o nr geod. 5196/63 i 5196/71 w obrębie ewidencyjnym Mielnik oraz na terenie działek o nr geod. 329, 330, 331, 332, 333, 335, 875/1, 875/2 w obrębie ewidencyjnym Osłowo, gmina Mielnik, zwany dalej planem.

1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunki planu, sporządzone w skali 1:1000, stanowiące: załącznik nr 1 oraz załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 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, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

**§ 2.** Granicę obszarów objętych planem oznaczono na rysunkach planu symbolem graficznym.

**§ 3.** 1. W planie ustala 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, 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;
- 7) granice i sposoby, zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów, zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Plan nie zawiera ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla obszaru województwa.

**§ 4.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany realizowanego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie do 1,5 m balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury;

- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną m.in. w obiektach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi;

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej;
- 6) granica strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 7) granica strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 8) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;
- 9) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
  - a) **U** – tereny usług,
  - b) **UTUS** – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji,
  - c) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
  - d) **ZL** – tereny lasów.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolem:
  - a) **MNU** – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) **UTUS** – jak na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej – archeologicznej (stanowiska archeologicznego niewpisanego do rejestru zabytków, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków: Osłowo, stanowisko nr 4, obszar AZP 54-85/9), oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym,
- 2) w strefie, o której mowa w pkt. 1, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) wskazuje się udokumentowane złoża kopali „Osłowo”, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi;
- 2) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Bugu, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wskazuje się granice Obszaru Natura 2000 Dolina Dolnego Bugu, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wskazuje się granice Obszaru Natura 2000 Ostoja Nadbużańska, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wskazuje się granice Obszaru Natura 2000 Murawy w Mielniku – obszar proponowany, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wskazuje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie, dla którego obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego, oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie ustala się:
  - a) zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zwolnienie od zakazu o którym mowa w lit. b, pod warunkiem uzyskania decyzji zwalniającej od zakazu właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
  - d) nakaz uzyskania pozwolenia wodnoprawnego przed realizacją inwestycji związanej z:
    - lokalizowaniem nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
    - lokalizowaniem nowych obiektów budowlanych,
    - gromadzeniem na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ścieków, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenie na tych obszarach przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania, jeżeli wydano decyzję, o której mowa w lit. c;

- 7) wskazuje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie, dla którego obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego, oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie ustala się:
- a) zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zwolnienie od zakazu o którym mowa w lit. b, pod warunkiem uzyskania decyzji zwalniającej od zakazu właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
  - d) nakaz uzyskania pozwolenia wodnoprawnego przed realizacją inwestycji związanej z:
    - lokalizowaniem nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
    - lokalizowaniem nowych obiektów budowlanych,
    - gromadzeniem na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ścieków, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenie na tych obszarach przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania, jeżeli wydano decyzję, o której mowa w lit. c;
- 8) wskazuje się obszar zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie, oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym, dla którego obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych w zakresie prawa wodnego.

**§ 10.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwość ich przebudowy, nadbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,
  - c) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcji do 20 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej,
  - b) liczbę miejsc do parkowania samochodów:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
    - dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
  - c) dla budynków nie wymienionych w lit. b – minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) parametry nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania, celem powiększania istniejących działek (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone niniejszą uchwałą) oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości po 12,0 m w obie strony od osi linii, oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m;
- 2) strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości po 7,5 m w obie strony od osi linii, oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m;
- 3) strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z odległością od lasu, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez:
  - a) drogę powiatową nr 1781B, klasy zbiorczej, która przebiega za północno-wschodnią granicą obszaru objętego planem w obrębie Osłowo, przy terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MNU,
  - b) drogę wewnętrzną stanowiącą własność Gminy Mielnik, która przebiega za północną granicą obszaru objętego planem w obrębie Osłowo, przy terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UTUS,
  - c) drogę wewnętrzną stanowiącą własność Gminy Mielnik, która przebiega za południowo-zachodnią granicą obszaru objętego planem w obrębie Osłowo, przy terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UTUS,
  - d) drogę gminną nr 109627 B, ul. Dębową, która przebiega za północną granicą obszaru objętego planem, przy terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U i 2U;
- 2) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

- 3) minimalna szerokość dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów – 5,0 m wraz z placami do zawracania.

**§ 14.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w drogach, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej poza drogami, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą tereny i nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych,
  - c) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
  - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu symbolami graficznymi, zakaz stosowania rozwiązań indywidualnych, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią pod warunkiem uzyskania decyzji zwalniającej od zakazu właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
  - e) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej, z zastrzeżeniem lit. b, c i d,
  - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej,
  - c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
  - d) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zasilanie z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych,
  - c) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zasilanie w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
  - d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) zakaz lokalizacji wolno stojących turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu i biogazowni;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska,
  - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 10) w zakresie telekomunikacji – obsługę z sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 11) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

**§ 15.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U, UTUS, MNU;
- 2) dla pozostałych terenów nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – usługi;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich, sanitarnych, wbudowanych lub wolno stojących,
  - b) wód powierzchniowych, w tym hodowlanych, rekreacyjnych, retencyjnych,
  - c) zieleni urządzonej,
  - d) obiektów małej architektury,
  - e) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - f) ścieżek rowerowych, ciągów pieszych,
  - g) parkingów, zjazdów z dróg publicznych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 65% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,



- e) wysokość budynków – do 12,0 m,
- f) ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 40,0 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa z dróg bezpośrednio przylegających do terenów, zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem,
  - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UTUS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – usługi turystyki lub usługi sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) budynków gospodarczych, garażowych, sanitarnych, wbudowanych lub wolno stojących,
  - b) wód powierzchniowych, w tym hodowlanych, rekreacyjnych, retencyjnych,
  - c) zieleni urządzonej,
  - d) obiektów małej architektury,
  - e) ścieżek rowerowych, ciągów pieszych,
  - f) parkingów, zjazdów z dróg publicznych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,2 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków – do 7,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa z dróg bezpośrednio przylegających do terenów, zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem,
  - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) budynków gospodarczych, garażowych, sanitarnych, wbudowanych lub wolno stojących,
  - b) wód powierzchniowych, w tym hodowlanych, rekreacyjnych, retencyjnych,
  - c) zieleni urządzonej,
  - d) obiektów małej architektury,
  - e) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

- f) ścieżek rowerowych, ciągów pieszych,
- g) parkingów, zjazdów z dróg publicznych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków – do 9,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
    - dla budynków pozostałych, wymienionych w pkt 2 lit. a: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35°,
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa z dróg bezpośrednio przylegających do terenów, zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem,
  - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL, 2ZL, 3ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – lasy;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lasów;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg bezpośrednio przylegających do terenów, zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem oraz poprzez sąsiednie tereny.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mielnik.

**§ 21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.