

367

UCHWAŁA NR XX/138/2000
RADY GMINY W NIEMCACH
z dnia 27 kwietnia 2000

w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Niemce.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 ze zmianami), art. 18 ust. 1, art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 tekst jednolity) oraz uchwały Rady Gminy w Niemcach nr XV/89/99 z dnia 11 października 1999 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemce.

Rada Gminy

uchwała zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemce zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy nr XXXIV/236/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. obejmujące tereny działek położonych w następujących miejscowościach o numerach ewidencyjnych:

- 1) Rudka Kozłowiecka – 985/1 zał. nr 1
2) Nasutów – 1428/2 i 1428/5 zał. nr 3

z przeznaczeniem na tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej oraz:

- 1) Nasutów i Pólko – 1532, 105/1 zał. nr 2 i 3

z przeznaczeniem na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych.

§ 1. Wyznacza się tereny o zróżnicowanym przeznaczeniu oraz warunkach zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych funkcji terenu oznaczając je na rysunkach w skali 1:10 000 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały określonych następującymi symbolami:

1. **6.10 MR** – załącznik nr 1
5.46. MR – załącznik nr 3

MR – mieszkalnictwo rolnicze – o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m² w granicach terenu MR poza istniejącym za-inwestowaniem;
2) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się uzupełnienia zabudowy i remonty kapitalne budynków w przypadkach uzasadnionych potrzebami produkcji rolnej;

3) dopuszcza się w granicach istniejącego siedliska realizację domu mieszkalnego dla członków rodziny rolnika;

4) minimalną szerokość działki ustala się na 25 metrów;

5) dopuszcza się zabudowanie obiektami mieszkalnymi i gospodarczymi łącznie do 20% powierzchni działki;

6) ustala się następujące wymogi wobec zabudowy mieszkaniowej rolniczej:

- wysokość do 2 kondygnacji, z których drugą stanowi poddasze użytkowe,
- posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najniższego punktu terenu w obrysie budynku,
- wysokość kalenicy do 9 metrów,
- dach o symetrycznych połaciach, nachylonych pod kątem 30-45°, z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.,
- pokrycie dachu materiałami posiadającymi atest,

7) dopuszcza się realizację na terenach MR zabudowy mieszkaniowej niskiej (według warunków jak dla terenów MN) i obiektów usług komercyjnych, zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej i usług nie może przekraczać 5.000 m² na gruntach I–III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;

8) wprowadza się obowiązek przekształcania charakteru bryły budynku oraz nasadzenia zieleni, podnoszących walory estetyczne, w trakcie modernizacji i zmiany funkcji obiektów;

9) wyklucza się realizację budynków w odległości mniejszej niż 30 metrów od ściany lasu,

10) obowiązuje nasadzenie zieleni izolacyjnej od ściany dróg krajowych i wojewódzkich,

11) wyklucza się lokalizację usług uciążliwych i szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska;

- 12) zakazuje się realizacji obiektów o wysokości przekraczającej granice działki dysponenta obiektu;
- 13) nakazuje się zachowanie 30-metrowej strefy ochronnej, wolnej od zainwestowania dla obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowej alei śródpolnej w miejscowości Rudka Kozłowiecka.
- § 2. Wprowadza się następujące zasady i warunki zagospodarowania dotyczące terenów leżących w obszarze planistycznym „Osiedla pod Lipami”, oznaczonych na rysunku planu w skali 1:1000 – załącznik graficzny nr 2 oraz w jednostce funkcjonalno-przestrzennej o symbolu 5.46. MN – załącznik graficzny nr 3 w skali 1:10 000:
1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami MN oraz usług komercyjnych, oznaczone symbolami MN/UC.
 2. W ramach zabudowy mieszkaniowej (MN) dopuszcza się realizację, jako funkcji uzupełniającej, usług nieuciążliwych wbudowanych, pod warunkiem, że ich oddziaływanie nie przekracza granic dysponenta działki oraz nie powoduje pogorszenia stanu środowiska.
 3. W części południowej terenów mieszkaniowych przy drodze lokalnej KDL lokalizuje się usługi komercyjne (MN/UC) z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej na warunkach i zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów MN.
 4. W przypadku wprowadzenia na działkę zabudowy o funkcji mieszkaniowo-usługowej, obowiązuje urządzenie w jej granicach min. dwóch miejsc postojowych na samochody osobowe.
 5. Ustala się zakaz realizacji usług wymagających obsługi transportem samochodowym o ładowności powyżej 3,5 tony.
 6. Funkcje gospodarcze w tym garaże i usługi mogą być lokalizowane wyłącznie:
 - a) w podpiwniczeniu i parterach budynków,
 - b) w dodatkowej kubaturze, stanowiącej bryłę zintegrowaną z budynkiem mieszkalnym.
 7. Nieprzekraczalny wskaźnik intensywności zabudowy działek:
 - a) całkowita powierzchnia zabudowy obiektami nie może przekraczać 20% powierzchni działki,
 - b) w ramach powyższego limitu należy uwzględnić potrzeby pomieszczeń gospodarczych i garaży.
 8. Minimalny wskaźnik zazielenienia działek – 40% powierzchni całkowitej.
 9. Wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, w tym druga w poddaszu użytkowym, dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach nachylonych pod kątem 30°-45° z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.
 10. Poziom posadowienia do 1,0 m od najniższego punktu istniejącego terenu w obrysie budynku.
 11. Ze względu na wysokie walory krajobrazowe i ekspozycyjne terenu otwartego zabudowa mieszkaniowa i zieleni powinny być formowane z uwzględnieniem konfiguracji terenu określonej rysunkiem planu w sposób podkreślający elementy krajobrazu naturalnego z zachowaniem następujących zasad:
 - a) maksymalnej ochrony fizjonomii otwartego krajobrazu pól, poprzez zachowanie wysokich walorów kompozycji przestrzennej terenów zielonych oraz wysokich walorów architektonicznych obiektów,
 - b) obowiązują ogrodzenia o ujednoliconej wysokości i jednorodnym wystroju architektonicznym,
 - c) przekształcenia struktury krajobrazowej terenu utrzymać wg założeń rysunku planu w celu wytworzenia zacisznej niecki obsadzonej zielenią ozdobno-krajobrazową wkomponowaną w zabytkową aleję lipową,
 - d) przewidzieć ochronę terenu zainwestowania przed procesami erozji wodnej poprzez zadrzewienie, obsadzenie krzewami i zadarmienie na kierunkach powierzchniowego spływu wód opadowych w celu zatrzymania i zwiększenia retencji terenowej.
Powierzchnię parkingów przewidzieć z płyt ażurowych obsadzonych trawą,
 - e) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych w odległości nie mniejszej niż 30 m od zabytkowej alei lipowej przy istniejącej drodze gminnej KDG,
 - f) w celu zapewnienia korzystnego mikroklimatu dla życia mieszkańców zaleca się kształtowanie zabudowy i nasadzeń zieleni w sposób umożliwiający właściwe przewietrzanie terenu poprzez zachowanie przestrzeni otwartej dla właściwej cyrkulacji powietrza celem przeciwdziałania tworzeniu się zastoisk mgieł i zimnego powietrza.
 12. W ramach zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę i cele publiczne, w tym na realizację ulic, obowiązuje wprowadzenie zieleni towarzyszącej ozdobnej (średniej i niskiej) oraz zieleni izolacyjnej (aleje, szpalery

zywopłaty) w szczególności wzdłuż ciągów pieszych – spacerowych.

§ 3. Ustala się warunki i zasady obsługi terenu w urządzeniu i sieć uzbrojenia infrastruktury komunalnej dla terenów objętych zmianami:

- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego Pólko, Nasutów, Rudka Kozłowiecka poprzez rozbudowę istniejącej sieci,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych w okresie przejściowym do szczelnych zbiorników bezodpływowych, docelowo do lokalnych lub zbiorczych oczyszczalni ścieków, zlokalizowanych w planie zagospodarowania gminy dla danej miejscowości,
- 3) odprowadzenie powierzchniowe wód deszczowych poprzez tereny zielone i główne ciągi komunikacyjne,
- 4) zaopatrzenie w gaz poprzez rozbudowę sieci gazowej średniego ciśnienia,
- 5) zaopatrzenie w ciepło indywidualne, preferuje się ogrzewanie gazowe i olejowe,
- 6) usuwanie śmieci, poprzez indywidualny system gromadzenia i wywozu przez służby komunalne,
- 7) ustala się warunki i zasady obsługi terenu oraz wyposażenia w urządzenia i sieć elektroenergetyczną i telekomunikacyjną z kontenerowej lub wbudowanej stacji transformatorowej SN/NN oznaczonej symbolem EE poprzez układ sieci niskiego napięcia w wykonaniu kablowym, zasilanej liniami SN-15 kV, przy czym zakłada się likwidację istniejących linii napowietrznej średniego napięcia w obszarze zainwestowania „Osiedla Pod Lipami” oraz jej przebudowę wzdłuż ciągów komunikacyjnych.
- 8) projektowana sieć zasilająca i oświetleniowa niskiego napięcia – w wykonaniu kablowym, na typowych słupach oświetlenia ulicznego lub projektowanych indywidualnie.
- 9) Projektowana sieć telekomunikacyjna w wykonaniu kablowym doziemnym.

§ 4. Ustala się następujące parametry techniczne dla poszczególnych ciągów komunikacyjnych:

1) KDG – drogi gminne – o ustaleniach:

a) ustala się następujące parametry techniczne dróg:

- szerokość jezdni – 5,0 metrów,
- szerokość w liniach rozgraniczających – 14,0 metrów,
- dostępność nieograniczona.

b) ustala się minimalne odległości budynków od krawędzi jezdni:

- domy mieszkalne i obiekty usługowe 1 i 2-kondygnacyjne – 15 metrów,

c) ustala się minimalne odległości od krawędzi jezdni dróg gminnych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi:

- na obszarach zabudowanych – 6 metrów,

d) w terenach zwartej zabudowy, gdzie wykształcona została linia zabudowy, dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości od krawędzi jezdni wyznaczonej przez tę linię,

e) określenie granic obszarów zabudowanych następuje zgodnie z przepisami o ruchu drogowym;

f) podane odległości nie dotyczą ogrodzeń, obiektów wodnych melioracji oraz budownictwa komunikacyjnego (w tym chodników, zatok i wiat przystankowych); nie dopuszcza się jednak lokalizowania ogrodzeń we wnętrzu obszaru leżącego wewnątrz linii rozgraniczających dróg szerokość których ustala się wg punktu „a”, dla całego odcinka drogi o danej funkcji.

2) KDL – drogi lokalne utwardzone – o ustaleniach:

a) ustala się następujące parametry techniczne utwardzonych dróg lokalnych:

- szerokość jezdni – 5,0 metrów,
- szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 metrów,
- dostępność nieograniczona

b) pozostałe wymogi ustala się analogicznie jak dla dróg gminnych ze zmianą minimalnej odległości linii zabudowy budynków od krawędzi jezdni dla domów mieszkalnych i obiektów usługowych na 10 m oraz kształtowanie jej wg rysunku planu – załącznik nr 4.

3) KDX – ciąg pieszo-jezdny – wskazane uzgodnienie ciągów spacerowych w pasach KDX wyznaczonych rysunkiem planu w powiązaniu z zagospodarowaniem osiedla. Dopuszcza się wzdłuż ciągów spacerowych lokalizowanie obiektów małej architektury jak ławki, urządzenia miejsca odpoczynku i rekreacji.

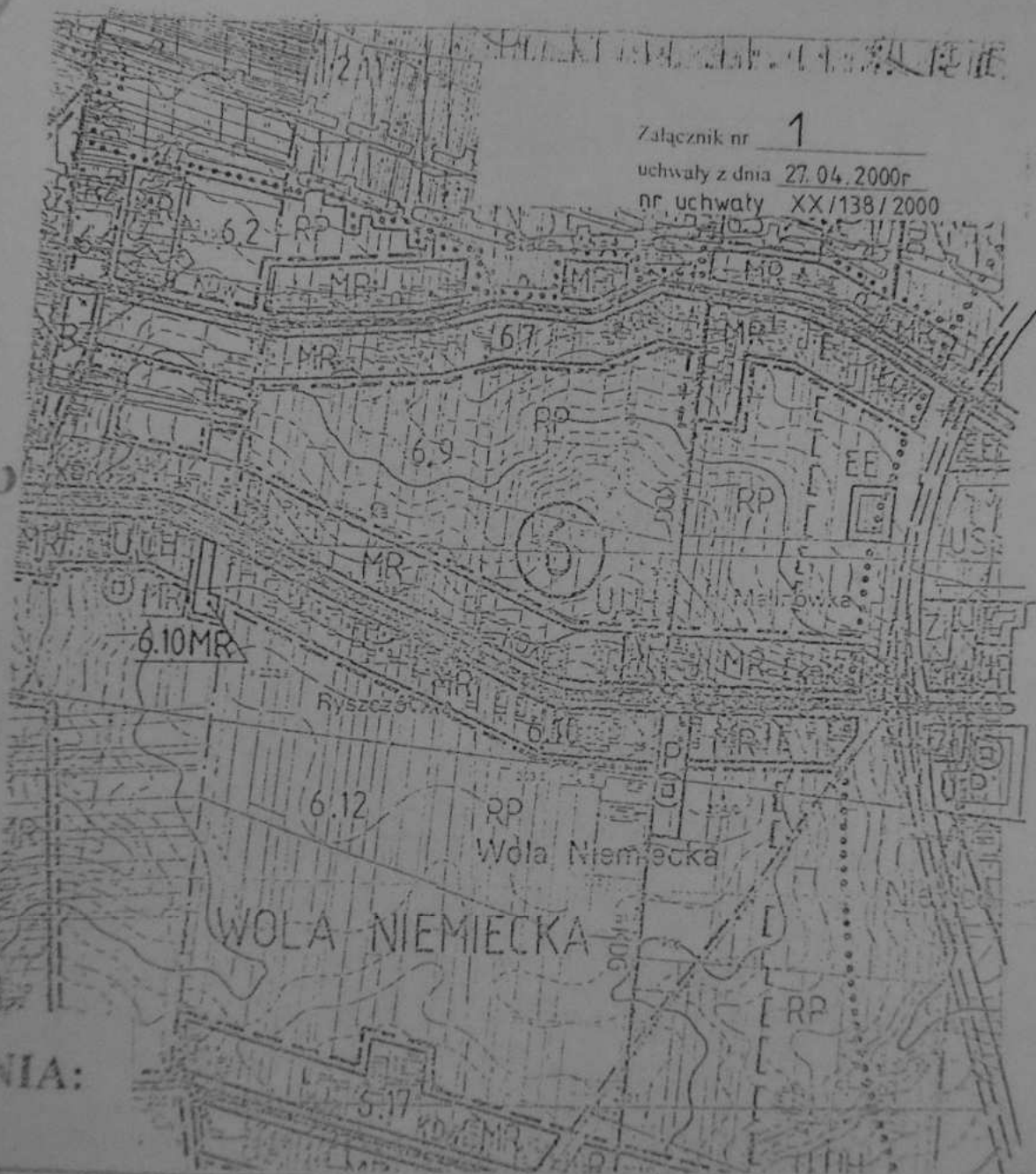
§ 5. Obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemce przyjętego uchwałą nr XXXIV/236/98 Rady Gminy Niemce z dnia 16.06.1998 r. w zakresie ustaleń zawartych w § 2, 5, 6

- § 6. Ustala się stawkę procentową opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu w wysokości 20% wzrostu wartości – dla terenów mieszkalnictwa rolniczego, jednorodzinnego.
- § 7. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.
- § 8. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.
- § 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy

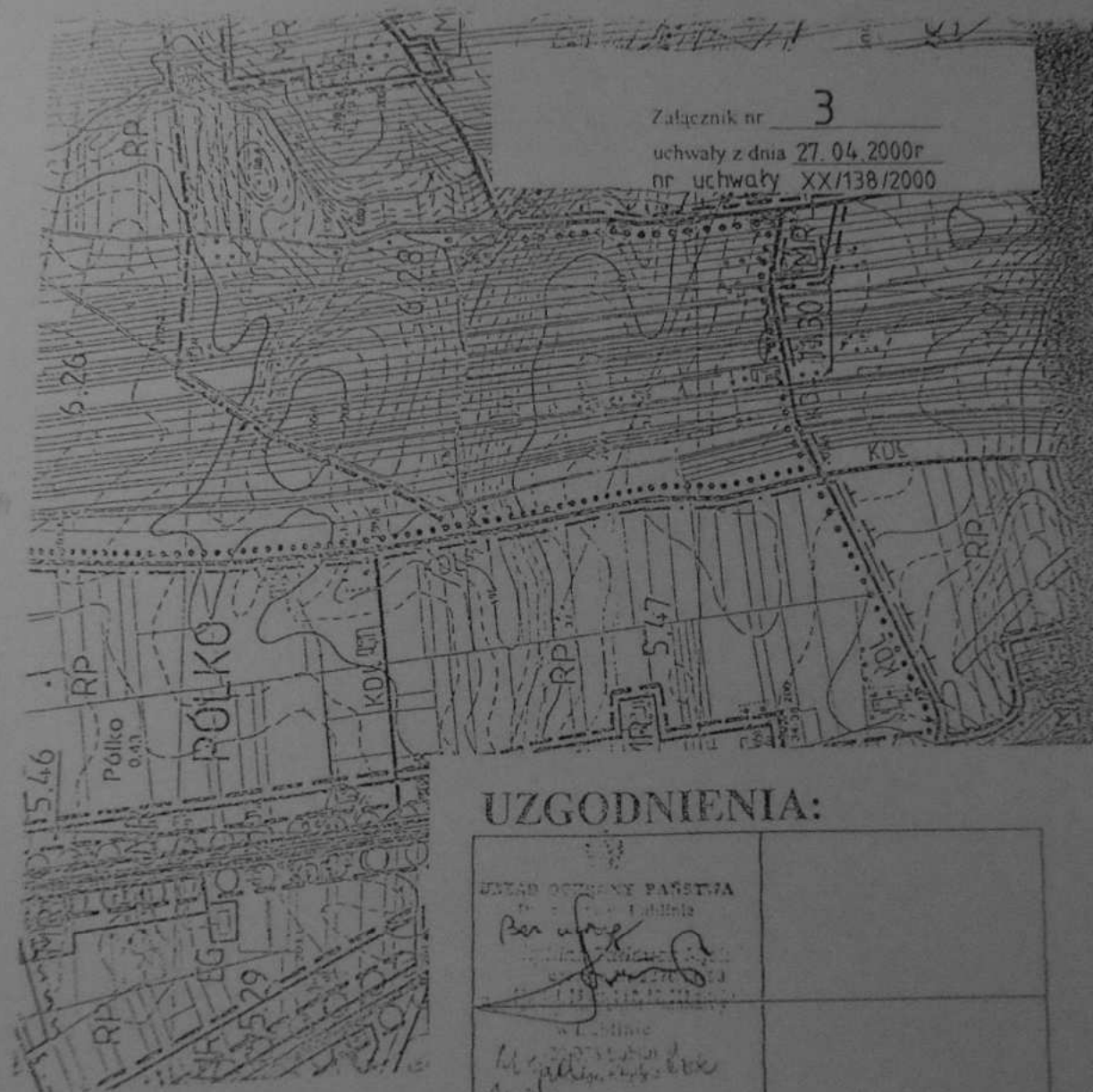
Henryk Drozd

Załącznik nr 1
uchwały z dnia 27.04.2000r
nr uchwały XX/138/2000



NIA:

Zarząd Oryg. Województwa ul. Turystycznej 2 20-207 Lublin Zm. 1000 22.04.1999r. B. Zakrzewski			



Załącznik nr

3

uchwały z dnia 27. 04. 2000r

nr uchwały XX/138/2000

cznych terenów budownictwa
go „Pod Lipami” opracowany

UZGODNIENIA:

URZĄD OCHRONY PAŃSTWA

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu

Pierwszego Podpisu