

**ZAKŁAD PROJEKTOWO-BUDOWLANY
PRACOWNIA PROJEKTOWO-STUDIALNA
EKO-PLAN
ul. Braci Wieniawskich 1/244
20-844 Lublin**

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY NIEMCE W OBSZARZE
OŚRODKA GMINNEGO**

Zlecniodawca: Gmina Niemce

Zespół autorski:

mgr inż. Marek Kozłowski
upr. urb. 953/89
biegły z listy MOSZNiL nr 0617

mgr inż. Anita Nankiewicz
mgr Gustaw Obel
mgr inż. Anna Chrzanowska
mgr inż. Ewa Kasprzak
inż. Maciej Kozłowski
Jolanta Kulik
Barbara Wabik

Kierownik Pracowni:
mgr inż. Marek Kozłowski

Lublin - 2004 r.

Uchwała Nr XXIX/434/04
Rady Gminy Niemce
z dnia 21 grudnia 2004 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Niemce w obszarze ośrodka gminnego.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 oraz art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 7, art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139), w związku z art. 85 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz uchwały Rady Gminy Niemce Nr XXXVII/223/2001 z dnia 30 sierpnia 2001 r., Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemce w obszarze ośrodka gminnego, w granicach oznaczonych na załączniku graficznym do uchwały.
2. Plan powstały w wyniku uchwały stanowią:
 - 1) ustalenia planu - będące treścią niniejszej uchwały;
 - 2) rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemce w obszarze ośrodka gminnego w skali 1:5000 - będący załącznikiem do uchwały,

§ 2

Ustalenia ogólne

1. Zagospodarowanie przestrzenne obszaru gminy musi uwzględniać zasady rozwoju zrównoważonego. W szczególności nie może naruszać walorów przyrodniczych i krajobrazowych gminy, stanowiących elementy krajowego systemu obszarów chronionych.
2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 1, inwestowanie jedynie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem (funkcją) oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów - oznaczonych na rysunkach planu stanowiących załączniki do niniejszej uchwały odrębnymi symbolami i ograniczonych za pomocą linii rozgraniczających.
3. W poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów, nie przedstawionych na rysunkach planu obiektów i sieci infrastruktury gazowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej, energetycznej komunikacyjnej i wodnej oraz obiektów gospodarki odpadami nie związanych z podłożem, służących bezpośredniej obsłudze tych terenów. Tego typu obiekty i sieci infrastruktury mogą być także lokalizowane wewnątrz linii rozgraniczających dróg publicznych.
4. Obowiązuje podłączanie nowo wznoszonych i modernizowanych obiektów mieszkalnych, gospodarczych, usługowych i produkcyjnych do kanalizacji zbiorczej lub indywidualnych systemów kanalizacyjnych, a także do wodociągów grupowych w obszarach ich zasięgu.
5. Tereny, dla których plan miejscowy przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób

dotychczasowy. Na terenach tych zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

6. Obszary zainwestowane dla których wydzielą się co najmniej 3 linie zabudowy winny być dzielone na działki budowlane w oparciu o koncepcję podziału terenu uwzględniającą zagospodarowanie działek sąsiednich z uwzględnieniem infrastruktury komunalnej, opracowaną przez uprawnionego projektanta urbanistę.
7. Wprowadza się obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu, dopuszczalnego poziomu substancji w powietrzu oraz dotrzymania wartości odniesienia substancji w powietrzu, określonych w przepisach szczególnych.
8. Dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3 m. lecz nie mniejszej niż 1,5 m. od niej przy uzupełnieniu istniejącej zabudowy lub trudnych uwarunkowaniach wynikających z rozwiązań przestrzennych przy zachowaniu warunków określonych w przepisach szczególnych;

§ 3

Funkcje terenów

Na obszarze ośrodka gminnego wyznacza się tereny o zróżnicowanym przeznaczeniu oraz warunkach zabudowy i zagospodarowania. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie oznaczonych rodzajów zagospodarowania, według określonych dla nich ustaleń. Tereny te oznaczone są na rysunkach stanowiących załączniki do niniejszej uchwały symbolami:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej:

1.1. MW - tereny zabudowy wielorodzinnej - o ustaleniach:

- 1) ustala się następujące wymogi wobec zabudowy mieszkaniowej:
 - a) wysokość do 4 kondygnacji nadziemnych;
 - b) najwyższą kondygnację może stanowić poddasze mieszkalne;
 - c) pokrycie dachu materiałami posiadającymi atest;
- 2) ustala się konieczność uwzględnienia w ramach zabudowy, garaży lub miejsc do parkowania w łącznej liczbie co najmniej odpowiadającej liczbie mieszkań;
- 3) obowiązuje nasadzenie zieleni izolacyjnej od strony dróg krajowych oraz sąsiadujących terenów przemysłu, składów, baz, usług rzemiosła oraz urządzeń produkcji i obsługi rolnictwa;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie usług komercyjnych nieuciążliwych.

1.2. MN - tereny zabudowy jednorodzinnej - o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się podział na nowo wydzielane działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1000m² w granicach terenu MN;
- 2) minimalną szerokość nowo wydzielanych działek ustala się na 18 metrów;
- 3) dopuszcza się realizowanie wolnostojącej parterowej zabudowy gospodarczej;
- 4) dopuszcza się zabudowanie łącznie do 20% powierzchni działki;
- 5) wprowadza się obowiązek zapewnienia możliwości zlokalizowania co najmniej 1 garażu lub miejsca do parkowania na każdej działce;
- 6) ustala się następujące wymogi wobec zabudowy mieszkaniowej:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, z których drugą stanowi poddasze użytkowe,
 - b) posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
 - c) wysokość kalenicy do 10 metrów liczona od najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,

- d) dopuszcza się budowę dachów mansardowych bez ograniczeń dla kąta nachylenia połaci,
- 7) dopuszcza się lokalizowanie parterowych obiektów usługowych o powierzchni do 50 m², a także użytkowanie budynków mieszkalnych i gospodarczych dla funkcji usługowych; wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) obowiązuje nasadzanie zieleni izolacyjnej od strony dróg krajowych i wojewódzkich;
- 9) dopuszcza się nadto lokalizację:
 - a) obiektów usług publicznych,
 - b) obiektów usług komercyjnych,
 - c) wyodrębnienia terenów zieleni publicznej,
 - d) urządzeń sportowych,
 - e) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) urządzeń komunikacyjnych za wyjątkiem obiektów usług technicznych i stacji paliw,
- 10) obiekty i urządzenia o których mowa w pkt. 10 można lokalizować pod warunkiem:
 - a) że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
 - b) nienaruszania ustaleń dla wiodącej funkcji terenu,

1.3. MR - tereny zabudowy zagrodowej - o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się podział na nowo wydzielane działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1800m² w granicach terenu MR;
- 2) minimalną szerokość nowo wydzielanej działki ustala się na 25 metrów;
- 3) dopuszcza się zabudowanie obiektami mieszkalnymi i gospodarczymi łącznie do 25% powierzchni działki;
- 4) ustala się następujące wymogi wobec zabudowy mieszkalnej rolniczej:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, z których drugą stanowi poddasze użytkowe,
 - b) posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
 - c) wysokość kalenicy do 9 metrów,
 - d) dopuszcza się budowę dachów mansardowych bez ograniczeń dla kąta nachylenia połaci,
- 5) dopuszcza się realizację na terenach MR, w granicach obrysu jednostki funkcjonalnej określonej rysunkiem planu, zabudowy jednorodzinnej (według warunków jak dla terenów MN) oraz usług komercyjnych (według warunków jak dla terenów U), z warunkiem, że zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 5.000m² na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej,
- 6) dopuszcza się lokalizowanie parterowych obiektów usługowych, a także użytkowanie budynków mieszkalnych i gospodarczych dla funkcji usługowych.,
- 7) wyklucza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz realizacji obiektów i urządzeń o uciążliwości przekraczającej granice działki dysponenta obiektu;
- 8) obowiązuje nasadzenie zieleni izolacyjnej od strony dróg krajowych i wojewódzkich;

2. Tereny usługowe

2.1 R - tereny rzemiosła - o ustaleniach:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 2) dopuszcza się obiekty mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, nie wykraczające uciążliwością poza granice władania przez dysponenta tych obiektów, pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia zieleni izolacyjnej zimozielonej;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków usługowych o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie obiektów o funkcji mieszkaniowej, na warunkach jak dla terenów MN, po uzyskaniu przez inwestora pozytywnej opinii właściwego organu państwowej inspekcji sanitarnej;
- 5) dopuszcza się zabudowanie łącznie do 25% powierzchni każdej wydzielonej planem działki;
- 6) wprowadza się obowiązek zapewnienia w obrębie każdej wydzielonej działki miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby wynikające ze sposobu zagospodarowania działki;
- 7) wprowadza się obowiązek wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5 metrów, pomiędzy działkami o różnych funkcjach;
- 8) dopuszcza się nadto lokalizację:
 - a) terenów zieleni,
 - b) usług komercyjnych,
 - c) urządzeń komunikacyjnych,
 - d) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) nieuciążliwych drobnych zakładów produkcyjnych,
- 9) obiekty lub urządzenia, o których mowa w pkt. 8 można lokalizować pod warunkiem:
 - a) że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
 - b) nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla wiodącej funkcji terenu.

2.2. UP - tereny usług publicznych - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- a) usługi oświaty, kultury, a także zdrowia i opieki społecznej,
- b) obiekty administracji publicznej,
- c) obiekty sakralne,
- d) inne usługi publiczne,

o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się budynki o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych z użytkowym poddaszem, dla obiektów wymienionych w p. 2.2. lit a), b), d);
- 2) w lokalizowanych obiektach usług kultury i oświaty wprowadza się obowiązek zapewnienia terenów zielonych dla celów rekreacyjnych i sportowych,
- 3) wprowadza się obowiązek tworzenia zieleni izolacyjnej, rozdzielającej tereny o odmiennych funkcjach,
- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów,
- 5) dopuszcza się zmianę funkcji o charakterze usług publicznych,
- 6) dopuszcza się ponadto lokalizację:
 - a) terenów zieleni i urządzeń sportu,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacji za wyjątkiem obiektów usług technicznych i stacji paliw,
 - c) usług komercyjnych,

- d) mieszkań na wyższych kondygnacjach oraz obiektów mieszkalnych związanych z użytkowaniem określonym w lit. a), b), d),
- 7) obiekty lub urządzenia, o których mowa w pkt. 6 można lokalizować pod warunkiem:
 - a) że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
 - b) nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla wiodącej funkcji terenu,
- 8) w przypadku obszarów objętych ochroną konserwatorską obowiązują odrębne zasady jak w § 4.

2.3. U - tereny usług komercyjnych - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- a) banki, instytucje ubezpieczeń, dyrekcje lub zarządy jednostek gospodarczych, obiekty jednostek projektowych,
 - b) obiekty handlu detalicznego i hurtowego, obiekty gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego,
 - c) tereny koncentracji usług,
 - d) usługi łączności.
- o ustaleniach:
- 1) dopuszcza się budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - 2) ustala się następujące wymogi wobec zabudowy kubaturowej:
 - a) posadowienie parteru do 0,6 m. powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;
 - b) wysokość kalenicy do 9 m,
 - c) dach o połaciach nachylonych pod kątem 30-45° z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.,
 - 3) wprowadza się obowiązek tworzenia zieleni izolacyjnej, rozdzielającej tereny o różnym sposobie użytkowania,
 - 4) dopuszcza się nadto lokalizację:
 - a) terenów zieleni,
 - b) usług publicznych,
 - c) urządzeń komunikacyjnych za wyjątkiem obiektów usług technicznych i stacji paliw,
 - d) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) nieuciążliwych zakładów produkcyjnych,
 - f) terenów zabudowy mieszkaniowej;
 - 5) obiekty lub urządzenia, o których mowa w pkt. 4 można lokalizować pod warunkiem:
 - a) że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie funkcji przeznaczenia podstawowego,
 - b) nienaruszania ustaleń obowiązujących dla wiodącej funkcji terenu,

2.4. US - tereny usług sportowych z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod urządzenia sportowe - o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie budynków i obiektów związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 2) wprowadza się obowiązek tworzenia zieleni izolacyjnej i krajobrazowej rozdzielającej tereny o odmiennych funkcjach użytkowych;
- 3) wprowadza się obowiązek wydzielenia miejsc parkingowych zabezpieczających potrzeby obiektu;
- 4) dopuszcza się nadto lokalizację:
 - a) usług komercyjnych (U),
 - b) urządzeń komunikacyjnych - zatoki, przystanki ,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 4 można lokalizować pod warunkiem:
 - a) dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - b) nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla wiodącej funkcji terenu;

3. Tereny przemysłowe i specjalne:

3.1. P - tereny przemysłu, składów, baz - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- a) zakłady przemysłowe, z wyłączeniem zakładów utylizacji odpadów
 - b) bazy i zaplecza techniczne budownictwa oraz składy, magazyny i hurtownie dla obsługi jednostek produkcyjnych, handlowych i transportowych,
 - c) urządzenia produkcji rolnej i hodowlanej, w tym urządzenia obsługi rolnictwa,
 - d) inne bazy i zaplecza, obiekty rzemiosła produkcyjnego,
- o ustaleniach:
- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym na terenach P lub na sąsiadujących terenach ZI,
 - 3) zakazuje się lokalizowania obiektów mieszczących w sobie funkcje mieszkaniową,
 - 4) nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby funkcji przemysłowej,
 - 5) dopuszcza się nadto:
 - a) lokalizację urządzeń komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację zapleczy administracyjno-technicznych lub socjalnych dla przedsiębiorstw, usług komercyjnych, szkół przykładowych i ośrodków doskonalenia zawodowego,
 - c) lokalizację terenów zieleni;
 - 6) obiekty lub urządzenia, o których mowa w pkt. 5 można lokalizować pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,

4. Tereny urządzeń infrastruktury technicznej:

4.1. EC - tereny urządzeń ciepłowniczych - o ustaleniach:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 2) dopuszcza się obiekty o uciążliwości mieszczącej się w granicach władania przez dysponenta tych obiektów, pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia zieleni izolacyjnej zimozielonej;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów mieszczących w sobie funkcje mieszkaniową i usługową;
- 4) zakazuje się lokalizowania obiektów ciepłowniczych w odległości bliższej niż 100 metrów od zabudowy mieszkaniowej;
- 5) wprowadza się obowiązek stosowania działań inwestycyjnych zmierzających do ograniczenia emisji zanieczyszczeń do środowiska;

4.2. EE - tereny urządzeń energetycznych - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod urządzenia elektroenergetyczne o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się przebieg linii energetycznych wysokiego i średniego napięcia na całym obszarze zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) zakazuje się lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi nie związanych z gospodarką energetyczną wzdłuż linii energetycznych - w odległości liczonej od rzutu poziomego najbliższego skrajnego przewodu linii mniejszej niż:
 - a) 7,5 metrów od linii średniego napięcia 15 kV,
 - b) 14,5 metrów od linii 110 kV,
- 3) zakazuje się lokalizowania budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi nie związanych z gospodarką energetyczną wzdłuż linii energetycznych - w odległości

liczonej od rzutu poziomego najbliższego skrajnego przewodu linii mniejszej niż 4,0 metry od linii 110 kV,

- 4) dopuszcza się budowę linii energetycznych średniego i niskiego napięcia w postaci napowietrznej lub kablowej,
- 5) przebudowa urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy.

4.3. NO - tereny przesyłu i oczyszczania ścieków - o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się budowę i modernizowanie urządzeń oczyszczania ścieków jedynie pod warunkiem zachowania przez nie dopuszczalnych wartości wskaźników zanieczyszczeń określonych przepisami szczególnymi;
- 2) zaleca się odprowadzenie oczyszczonych ścieków do odbiornika z urządzeń oczyszczalni poprzez zbiorniki buforowe;
- 3) dopuszcza się tworzenie indywidualnych systemów kanalizacyjnych dla zespołów zabudowy jednorodzinnej oraz dla indywidualnych gospodarstw rolnych - na zasadach określonych w § 6 ust. 2;

4.4. WZ - tereny zaopatrzenia w wodę - o ustaleniach:

- 1) teren przeznaczony do lokalizacji ujęć wody i przepompowni;
- 2) bezpośrednią strefę ochronną dla WZ ustala się zgodnie z rysunkiem planu,

5. Tereny zielone:

5.1. RZ - tereny łąk i pastwisk - o ustaleniach:

- 1) zakazuje się lokalizacji wszelkich budynków i innych obiektów budowlanych o charakterze kubaturowym;
- 2) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
- 3) na przepływających naturalnych ciekach wodnych dopuszcza się lokalizowanie zbiorników retencyjnych o wysokości spiętrzenia do 2 metrów;

5.2. W - tereny wód powierzchniowych - o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów hydrotechnicznych;
- 2) dopuszcza się budowę i odtwarzanie urządzeń retencyjnych, nie wskazanych na rysunkach planu, o wysokości spiętrzenia do 2 metrów;

5.3. ZC - tereny zieleni cmentarnej - o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się rozbudowę cmentarzy pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 10 metrów;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków związanych z funkcją cmentarza, w szczególności obiektów kultu religijnego;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 50 metrów od granicy cmentarza;
- 4) w przypadku obszarów objętych ochroną konserwatorską obowiązują odrębne zasady jak w § 4.

5.4. ZD - tereny ogrodów działkowych - z podstawowym przeznaczeniem terenów pod uprawy warzywnicze i ogrodnicze, o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie parterowych budynków związanych z funkcją terenu, o następujących wymogach kubaturowych:
 - a) kalenica pozioma o wysokości do 4 metrów;

- b) posadowienie parteru do 0,3 metrów powyżej poziomu gruntu;
- c) powierzchnia zabudowy do 30 m²;
- d) dach dwuspadowy o symetrycznych połaciach.

5.5. ZI - tereny zieleni izolacyjnej - o ustaleniach:

- 1) nakazuje się nasadzenia zieleni izolacyjnej przed lub jednocześnie z podjęciem budowy sąsiadujących obiektów;
- 2) dopuszcza się przeprowadzanie ciągów pieszych;
- 3) zakazuje się lokalizowania wszelkich budynków;
- 4) w strefie oddziaływania linii energetycznej wysokiego napięcia wyznaczonej rysunkiem planu dopuszcza się nasadzenie zieleni niskiej osiągającej wysokość 1,8m.

5.6. ZP - tereny zieleni publicznej - o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się przeprowadzanie ciągów pieszych i rowerowych oraz lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie parterowych budynków usługowych, związanych ze sportem i wypoczynkiem, o jednostkowej powierzchni zabudowy do 30 m²;
- 3) zakazuje się przeznaczania na cele wymienione w pkt. 2 więcej niż łącznie 10% powierzchni terenu;
- 4) w przypadku parku objętego ochroną konserwatorską lub obszaru w bezpośrednim jego sąsiedztwie - obowiązują odrębne zasady jak w § 4.

5.7. ZL - dolesienia - o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się dolesianie, zadrzewianie lub zakrzewianie użytków rolnych określonych rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się lokalizowania wszelkich budynków;

6. Tereny produkcji rolnej:

6.1. RP - tereny upraw polowych - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- a) uprawy polowe;
- b) uprawy ogrodnicze;

o ustaleniach:

- 1) wyklucza się lokalizację nowych budynków poza istniejącymi siedliskami rolnymi;
- 2) dopuszcza się w granicach istniejącego siedliska realizację domu mieszkalnego dla członków rodziny rolnika, bez możliwości wtórnego podziału działki;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących siedlisk (według warunków jak dla terenów MR);
- 4) dopuszcza się przekształcanie istniejących siedlisk na cele zabudowy jednorodzinnej (według warunków jak dla terenów MN) z zachowaniem ustaleń wg ustępu 1.3 MR pkt. 5);
- 5) dopuszcza się wyznaczanie i utwardzanie dróg wewnętrznych, służących obsłudze gospodarki rolnej;
- 6) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze;
- 7) dopuszcza się zalesianie, zadrzewianie lub zakrzewianie użytków rolnych określonych rysunkiem planu oraz nie wyznaczonych rysunkiem planu dla:
 - a) V i VI klasy bonitacyjnej gruntów,
 - b) gruntów rolnych narażonych na erozję wodną i trudnych do uprawy o nachyleniu powyżej 15°,
 - c) terenów potencjalnie narażonych na zalanie i podtopienie;
- 8) dopuszcza się ponadto lokalizację:
 - a) terenów zieleni, punktów widokowych i ciągów spacerowych, zapewniających dostęp do zespołów zieleni wzdłuż istniejących cieków wodnych,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej,

- 9) obiekty lub urządzenia o których mowa w pkt. 8 można lokalizować pod warunkiem:
- a) dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - b) nienaruszania ustaleń obowiązujących dla wiodącej funkcji terenu,

6.2. RPO - tereny obsługi produkcji ogrodnictwa - o ustaleniach:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w szczególności mogących zanieczyścić źródła i górny bieg Krzywej Rzeki;
- 2) dopuszcza się modernizowanie i przekształcanie istniejącego zagospodarowania, na inne funkcje nieuciążliwe, pod warunkiem wdrażania w ramach tych przekształceń technologii zmniejszających uciążliwość;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych, zajmujących do 20% całości kubatury budynków zlokalizowanych na każdej działce;
- 4) w przypadku obszarów objętych ochroną konserwatorską obowiązują odrębne zasady jak w § 4;

6.3. RPU - tereny obsługi produkcji i rolnictwa - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- a) nieuciążliwe zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego,
 - b) usługi komercyjne,
 - c) bazy i składy obsługi rolnictwa, w tym skup złomu
 - d) zakłady produkcji rolnej i hodowlanej;
- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem wewnętrznych stacji paliw);
 - 2) wprowadza się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym od terenów o innych funkcjach, o szerokości co najmniej 3 metry;
 - 3) dopuszcza się modernizowanie i inne przekształcenia istniejącego zagospodarowania, pod warunkiem wdrażania w ramach tych przekształceń technologii zmniejszających uciążliwość oraz poprawy architektonicznego wyglądu obiektów;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie obiektów o potencjalnej uciążliwości mieszczącej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
 - 5) dopuszcza się nadto:
 - a) lokalizację urządzeń komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) terenów zieleni publicznej,
 - c) obiekty zaplecza techniczno-administracyjnego;
 - 6) obiekty i urządzenia o których mowa w punkcie 5 można lokalizować pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

7. Tereny urządzeń i sieci komunikacyjnej:

7.1. KDE - droga krajowa ekspresowa klasy „S”:

S-19 relacji Budzisko - Augustów - Białystok - Lublin - Stalowa Wola.

o ustaleniach:

- 1) parametry techniczne drogi:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 70,0 m,
 - b) dostępność reglamentowana - wyłącznie na węzłach i skrzyżowaniach,
 - c) obowiązuje jednoczesna realizacja dróg zbiorczych i dojazdowych wzdłuż dróg ekspresowych,
- 2) ustala się minimalne odległości budynków przeznaczonych na pobyt ludzi od krawędzi jezdni dróg:
 - a) domy mieszkalne i obiekty usługowe 1- i 2- kondygnacyjne - 90 m,

- b) domy mieszkalne i obiekty usługowe o większej liczbie kondygnacji - 110 m,
- c) szpitale, sanatoria i inne obiekty wymagające szczególnej ochrony - 250 m,
- 3) ustala się minimalną odległość od linii rozgraniczającej drogi ekspresowej obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi wynoszącą 40 m,
- 4) przed wydaniem decyzji administracyjnej obowiązuje uzgodnienie z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Lublinie wszelkich spraw obejmujących zasady:
 - podziału lub scaleń gruntów,
 - realizacji inwestycji będącej przedmiotem postępowania administracyjnego, a w tym: obiektów kubaturowych, obiektów i urządzeń komunikacji kołowej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu,
 na terenach sąsiadujących z drogą krajową, w liniach rozgraniczających drogi krajowej oraz w odniesieniu do inwestycji przecinających drogę krajową i inwestycji sąsiadujących rezerwami terenu przeznaczonymi pod budowę lub modernizację drogi krajowej lub przecinających te rezerwy, w zakresie obejmującym:
 - sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do drogi krajowej,
 - określenie warunków obsługi komunikacyjnej i inwestycji (terenu) w tym możliwości realizacji nowego lub przebudowy istniejącego włączenia do drogi krajowej,
 - wpływ inwestycji na stosunki wodne w tym rejonie ze szczególnym uwzględnieniem warunków odwodnienia pasa drogowego.
- 5) obowiązuje zachowanie pasów wolnych od nowego zainwestowania o minimalnej szerokości 40m od linii rozgraniczających drogi;

7.2. KDK - droga krajowa klasy „Gp” :

Nr 19 relacji Granica Państwa - Kuźnica Białostocka - Białystok - Siemiatycze - Międzyrzec Podlaski - Kock- Lubartów - Lublin - Kraśnik - Janów Lubelski - Nisko - Sokołów Małopolski - Rzeszów;

o ustaleniach:

- 1) parametry techniczne drogi:
 - a) szerokość jezdni- 7,0 -14,0 metrów,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 30,0 m,
 - c) dostępność poprzez skrzyżowania,
- 2) ustala się minimalne odległości budynków przeznaczonych na pobyt ludzi od krawędzi jezdni dróg krajowych:
 - a) domy mieszkalne i obiekty usługowe 1-kondygnacyjne - 50 metrów,
 - b) domy mieszkalne i obiekty usługowe o większej liczbie kondygnacji - 70 metrów,
 - c) szpitale, sanatoria i inne obiekty wymagające szczególnej ochrony - 200 metrów;
- 3) ustala się minimalną odległość budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi od krawędzi jezdni:
 - a) na terenie zabudowy - 10 m, nie mniej jednak niż odległość wyznaczona linią rozgraniczającą drogi krajowej,
 - b) poza terenem zabudowy - 25 m,
- 4) włączenia (zjazdy indywidualne i publiczne) realizować można wyłącznie za zgodą Zarządcy drogi i na warunkach przez niego ustalonych;
- 5) dla dróg krajowych stosuje się odpowiednio ustalenia dla terenów KDG pkt. 4, 5, 6;
- 6) utrzymanie przebiegu drogi Nr 19 jako drogi krajowej również dla ruchu tranzytowego i turystycznego do czasu realizacji obwodnicy;
- 7) skrzyżowanie drogi wojewódzkiej KDW (Z) z krajową KDK (Gp) należy utrzymać jako czterowlotowe, rozwiązując włączenie drogi powiatowej 1220L KDP (L) poza strefą w/w skrzyżowania w oparciu o istniejący układ komunikacyjny.

8) przed wydaniem decyzji administracyjnej obowiązuje uzgodnienie z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Lublinie wszelkich spraw obejmujących zasady::

- podziału lub scaleń gruntów,
 - realizacji inwestycji będącej przedmiotem postępowania administracyjnego, a w tym: obiektów kubaturowych, obiektów i urządzeń komunikacji kołowej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu,
- na terenach sąsiadujących z drogą krajową, w liniach rozgraniczających drogi krajowej oraz w odniesieniu do inwestycji przecinających drogę krajową i inwestycji sąsiadujących rezerwami terenu przeznaczonymi pod budowę lub modernizację drogi krajowej lub przecinających te rezerwy, w zakresie obejmującym:
- sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do drogi krajowej,
 - określenie warunków obsługi komunikacyjnej i inwestycji (terenu) w tym możliwości realizacji nowego lub przebudowy istniejącego włączenia do drogi krajowej,
 - wpływ inwestycji na stosunki wodne w tym rejonie ze szczególnym uwzględnieniem warunków odwodnienia pasa drogowego.

7.3. KDW - droga wojewódzka klasy „Z”

Nr 828 relacji Garbów – Krasienin - Niemce - Jawidz;

o ustaleniach:

- 1) parametry techniczne drogi:
 - a) szerokość jezdni 7 - 14 m,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 20 - 25 m,
 - c) dostępność na skrzyżowaniach,
- 2) ustala się minimalne odległości budynków przeznaczonych na pobyt ludzi od krawędzi jezdni drogi:
 - a) domy mieszkalne i obiekty usługowe 1- kondygnacyjne - 30 metrów,
 - b) domy mieszkalne i obiekty usługowe o większej liczbie kondygnacji - 40 metrów,
 - c) szpitale, sanatoria i inne obiekty wymagające szczególnej ochrony - 130 metrów;
- 3) ustala się minimalne odległości od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi:
 - a) w terenie zabudowy - 10 metrów,
 - b) poza terenem zabudowy - 25 metrów;
- 4) wprowadza się konieczność nasadzenia zieleni izolacyjnej, w szczególności krzewów, wzdłuż nowobudowanych dróg, a także budowy przepustów dla migracji zwierząt pod drogą;
- 5) do dróg wojewódzkich stosuje się odpowiednio ustalenia jak dla terenów KDG - pkt. 4, 5, 6, 7;
- 6) zmniejszenie linii zabudowy na odległość mniejszą niż 30 m. wymaga uzyskania zgody Zarządu Dróg Wojewódzkich w Lublinie.

7.4. KDP - droga powiatowa klasy „G” :

Nr 0564 L relacji Leonów - do drogi powiatowej Nr 22376;

o ustaleniach:

- 1) parametry techniczne drogi powiatowej:
 - a) szerokość jezdni- 6 -14 metrów,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 25 metrów,
 - c) dostępność na skrzyżowaniach i przez wjazdy bramowe,
- 2) ustala się minimalne odległości budynków przeznaczonych na pobyt ludzi od krawędzi jezdni dróg:
 - a) domy mieszkalne i obiekty usługowe 1- i 2-kondygnacyjne - 20 metrów,

- b) domy mieszkalne i obiekty usługowe o większej liczbie kondygnacji - 30 metrów,
- c) szpitale, sanatoria i inne obiekty wymagające szczególnej ochrony - 130 metrów;
- 3) ustala się minimalne odległości od krawędzi jezdni drogi powiatowej obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi:
 - a) na terenie zabudowy - 8 metrów,
 - b) poza terenem zabudowy - 20 metrów;
- 4) dopuszcza się zmniejszenie szerokości dróg powiatowych w liniach rozgraniczających wynikające i uzasadnione stanem istniejącego zainwestowania w uzgodnieniu z zarządcą drogi
- 5) do dróg powiatowych stosuje się ustalenia jak dla terenów KDG - pkt. 4, 5, 6.

7.5. KDP - drogi powiatowe klasy „Z” :

Nr 0560 L relacji Niemce - Rokitno - Nowa Wola;

Nr 1218 L relacji od drogi krajowej Nr 19 - Dys;

Nr 1219 L relacji Niemce - Stacja Kolejowa Bystrzyca;

o ustaleniach:

- 1) parametry techniczne drogi powiatowej:
 - a) szerokość jezdni- 5,5 -7,0 metrów,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 20 metrów,
 - c) dostępność na skrzyżowaniach i przez wjazdy bramowe,
- 2) ustala się minimalne odległości budynków przeznaczonych na pobyt ludzi od krawędzi jezdni dróg:
 - a) domy mieszkalne i obiekty usługowe 1- i 2-kondygnacyjne - 20 metrów,
 - b) domy mieszkalne i obiekty usługowe o większej liczbie kondygnacji - 30 metrów,
 - c) szpitale, sanatoria i inne obiekty wymagające szczególnej ochrony - 130 metrów;
- 3) ustala się minimalne odległości od krawędzi jezdni drogi powiatowej obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi:
 - a) na terenie zabudowy - 8 metrów,
 - b) poza terenem zabudowy - 20 metrów;
- 4) dopuszcza się zmniejszenie szerokości dróg powiatowych w liniach rozgraniczających wynikające i uzasadnione stanem istniejącego zainwestowania w uzgodnieniu z zarządcą drogi
- 5) do dróg powiatowych stosuje się ustalenia jak dla terenów KDG - pkt. 4, 5, 6.

7.6. KDP - drogi powiatowe klasy „L” :

Nr 0550 L relacji Lubartów - Niemce (do przekształcenia w drogę gminną w trybie przepisów ustawy o drogach publicznych);

Nr 1220 L relacji Kol. Bystrzyca - do drogi krajowej Nr 19;

o ustaleniach:

- 1) parametry techniczne drogi powiatowej:
 - a) szerokość jezdni- 5,0 -7,0 metrów,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 15 metrów,
 - c) dostępność na skrzyżowaniach i przez wjazdy bramowe,
- 2) ustala się minimalne odległości budynków przeznaczonych na pobyt ludzi od krawędzi jezdni dróg:
 - a) domy mieszkalne i obiekty usługowe 1- i 2-kondygnacyjne - 20 metrów,
 - b) domy mieszkalne i obiekty usługowe o większej liczbie kondygnacji - 30 metrów,
 - c) szpitale, sanatoria i inne obiekty wymagające szczególnej ochrony - 130 metrów;
- 3) ustala się minimalne odległości od krawędzi jezdni drogi powiatowej obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi:
 - a) na terenie zabudowy - 8 metrów,

- b) poza terenem zabudowy - 20 metrów;
- 4) dopuszcza się zmniejszenie szerokości dróg powiatowych w liniach rozgraniczających wynikające i uzasadnione stanem istniejącego zainwestowania w uzgodnieniu z zarządcą drogi
- 5) do dróg powiatowych stosuje się ustalenia jak dla terenów KDG - pkt. 4, 5, 6.

7.7. KDG - drogi gminne klasy „L” i „D”

o ustaleniach:

- 1) parametry techniczne dróg gminnych:
 - a) szerokość jezdni - 5 - 6 metrów,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 - 15,0 metrów,
 - c) dostępność nieograniczona;
- 2) ustala się minimalne odległości budynków od krawędzi jezdni:
 - a) domy mieszkalne i obiekty usługowe 1- i 2-kondygnacyjne - 15 metrów,
 - b) domy mieszkalne i obiekty usługowe o większej liczbie kondygnacji - 20 metrów,
 - c) szpitale, sanatoria i inne obiekty wymagające szczególnej ochrony - 80 metrów
- 3) ustala się minimalne odległości od krawędzi jezdni dróg gminnych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi:
 - a) na terenie zabudowy - 6 metrów,
 - b) poza terenem zabudowy - 15 metrów
- 4) w terenach zwartej zabudowy, gdzie wykształcona została linia zabudowy, dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości od krawędzi jezdni wyznaczonej przez tę linię, w szczególnie uzasadnionych przypadkach właściwy zarząd drogi może wyrazić zgodę na usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej niż określone w ustawie o drogach;
- 5) ogrodzenie działki sytuować w odległościach od strony jezdni nie mniejszych niż wynikających z szerokości linii rozgraniczających; linii grodzenia w strefach istniejącej zabudowy zwartej, zachować w układzie tradycyjnego ciągu zabudowy po wyrażeniu zgody zarządcy drogi,
- 6) podane odległości nie dotyczą ogrodzeń, obiektów wodnych melioracji oraz budownictwa komunikacyjnego (w tym chodników, zatok i wiat przystankowych); nie dopuszcza się jednak lokalizowania ogrodzeń wewnątrz obszaru leżącego wewnątrz linii rozgraniczających dróg szerokość których ustala się wg punktu 1 b) dla całego odcinka drogi o danej funkcji;
- 7) nowoprojektowane obiekty budowlane w sąsiedztwie dróg publicznych, zwłaszcza budynki mieszkalne i przeznaczone na pobyt ludzi winny spełniać wymagania określone w przepisach szczególnych. W/w obiekty powinny być wznoszone poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach o ochronie i kształtowaniu środowiska lub w ich zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w tych przepisach oraz w Polskich Normach.

7.8. KDL - drogi wewnętrzne - utwardzone

o ustaleniach:

- 1) parametry techniczne utwardzonych dróg wewnętrznych:
 - a) szerokość jezdni - 3,0 - 5,0 metrów,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 - 10,0 metrów,
 - c) dostępność nieograniczona

- 2) pozostałe wymogi ustala się analogicznie jak dla dróg gminnych z zastrzeżeniem, że nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 4 m od linii rozgraniczających drogi dla obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi;

7.9. KS - tereny urządzeń obsługi komunikacji - o ustaleniach:

- 1) teren przeznacza się na stacje paliw i parkingi;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 1,5 metra;
- 3) budowę parkingów dopuszcza się na warunkach określonych w ust. 7.10;
- 4) inwestor realizujący stację paliw zobowiązany jest do sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- 5) dopuszcza się nadto lokalizację:
 - a) terenów zieleni publicznej;
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej;
 - c) zapleczy administracyjno-socjalnych dla jednostek eksploatujących.

7.10. K - parkingi - o ustaleniach:

- 1) teren przeznacza się na parkingi;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 1,5 metra;
- 3) budowę parkingów zlokalizowanych wzdłuż drogi krajowej dopuszcza się pod warunkiem jednoczesnego wyposażenia w urządzenia gromadzenia odpadów i toaletę;
- 4) dopuszcza się na terenach, gdzie możliwe jest lokalizowanie parkingów o pojemności powyżej 50 miejsc, budowę urządzeń obsługi samochodów, zespołów garaży oraz obiektów gastronomicznych i noclegowych.
- 5) dopuszcza się nadto lokalizację:
 - a) terenów zieleni publicznej;
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej;
 - c) zapleczy socjalnych dla jednostek eksploatujących.
- 6) ustala się linię zabudowy dla zespołów położonych od zespołów dróg wewnętrznych KDL na odległość 4 m od krawędzi jezdni;

7.11. KK - urządzenia kolejowe - o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się modernizację linii kolejowej i jej rozbudowę o drugi tor, pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia pasów zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 10 metrów, a także wykonania przepustów dla zwierząt pod torami;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z obsługą funkcji transportowej, w tym budynków o wysokości do 2 kondygnacji i formie architektonicznej nawiązującej do tradycyjnej zabudowy kolejowej; w szczególności dopuszcza się lokalizowanie i modernizowanie obiektów przystankowych.

8. Tereny o funkcjach mieszanych.

Wprowadza się tereny o funkcjach mieszanych, w zakresie ustaleń warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, dla obszarów oznaczonych na rysunku więcej niż jedną funkcją, następującymi symbolami:

8.1. MR, MN - tereny zabudowy zagrodowej oraz zabudowy jednorodzinnej:

Zasady zagospodarowania dla poszczególnych funkcji określone zostały zapisem ustaleń tekstu planu dla danego rodzaju zagospodarowania, określonego pod symbolem MR lub MN.

8.2. MN, R - tereny zabudowy jednorodzinnej oraz tereny rzemiosła:

Zasady zagospodarowania dla poszczególnych funkcji określone zostały zapisem ustaleń tekstu planu dla danego rodzaju zagospodarowania, określonego pod symbolem MN lub R.

8.3. R, KS - tereny rzemiosła oraz tereny urządzeń obsługi komunikacji:

Zasady zagospodarowania dla poszczególnych funkcji określone zostały zapisem ustaleń tekstu planu dla danego rodzaju zagospodarowania, określonego pod symbolem R lub KS.

8.4. UP, U, R - tereny usług publicznych, usług komercyjnych oraz tereny rzemiosła:

Zasady zagospodarowania dla poszczególnych funkcji określone zostały zapisem ustaleń tekstu planu dla danego rodzaju zagospodarowania, określonego pod symbolem UP, U lub R.

8.5. RP, MN - tereny upraw polowych oraz zabudowy jednorodzinnej:

Zasady zagospodarowania dla poszczególnych funkcji określone zostały zapisem ustaleń tekstu planu dla danego rodzaju zagospodarowania, określonego pod symbolem RP.

8.6. MN, U - tereny zabudowy jednorodzinnej oraz usług komercyjnych:

Zasady zagospodarowania dla poszczególnych funkcji określone zostały zapisem ustaleń tekstu planu dla danego rodzaju zagospodarowania, określonego pod symbolem MN lub U.

8.7. MR, R - tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny rzemiosła:

Zasady zagospodarowania dla poszczególnych funkcji określone zostały zapisem ustaleń tekstu planu dla danego rodzaju zagospodarowania, określonego pod symbolem MR lub R.

8.8. UP, U, MN - tereny usług publicznych, komercyjnych oraz tereny zabudowy jednorodzinnej:

Zasady zagospodarowania dla poszczególnych funkcji określone zostały zapisem ustaleń tekstu planu dla danego rodzaju zagospodarowania, określonego pod symbolem UP, U lub MN.

8.9. UP, U - tereny usług publicznych oraz usług komercyjnych:

Zasady zagospodarowania dla poszczególnych funkcji określone zostały zapisem ustaleń tekstu planu dla danego rodzaju zagospodarowania, określonego pod symbolem UP lub U.

8.10. UP, R - tereny usług publicznych oraz tereny rzemiosła:

Zasady zagospodarowania dla poszczególnych funkcji określone zostały zapisem ustaleń tekstu planu dla danego rodzaju zagospodarowania, określonego pod symbolem UP lub R.

8.11. UP, US - tereny usług publicznych oraz tereny usług sportowych:

Zasady zagospodarowania dla poszczególnych funkcji określone zostały zapisem ustaleń tekstu planu dla danego rodzaju zagospodarowania, określonego pod symbolem UP lub US.

8.12. ZP, MN - tereny zieleni publicznej oraz tereny zabudowy jednorodzinnej:

Zasady zagospodarowania dla poszczególnych funkcji określone zostały zapisem ustaleń tekstu planu dla danego rodzaju zagospodarowania, określonego pod symbolem ZP lub MN.

8.13. R, P - tereny rzemiosła oraz tereny przemysłu, składów i baz:

Zasady zagospodarowania dla poszczególnych funkcji określone zostały zapisem ustaleń tekstu planu dla danego rodzaju zagospodarowania, określonego pod symbolem R lub P..

8.14. KS, U - tereny urządzeń obsługi komunikacji oraz tereny usług komercyjnych:

Zasady zagospodarowania dla poszczególnych funkcji określone zostały zapisem ustaleń tekstu planu dla danego rodzaju zagospodarowania, określonego pod symbolem KS lub U.

8.15. RP, ZL - tereny upraw polowych oraz tereny dolesień:

Zasady zagospodarowania dla poszczególnych funkcji określone zostały zapisem ustaleń tekstu planu dla danego rodzaju zagospodarowania, określonego pod symbolem RP lub ZL.

8.16. ZD, RP - tereny ogrodów działkowych oraz upraw polowych:

Zasady zagospodarowania dla poszczególnych funkcji określone zostały zapisem ustaleń tekstu planu dla danego rodzaju zagospodarowania, określonego pod symbolem ZD lub RP.

8.17. RZ, US - tereny łąk i pastwisk oraz usług sportowych:

Zasady zagospodarowania dla poszczególnych funkcji określone zostały zapisem ustaleń tekstu planu dla danego rodzaju zagospodarowania, określonego pod symbolem RZ lub US.

§ 4**Ochrona wartości kulturowych.****1. Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej.**

1.1. Obszary i obiekty zabytkowe objęte ścisłą ochroną konserwatorską - wpisane do rejestru zabytków Województwa Lubelskiego, na terenie ośrodka gminnego Niemce:

Lp.	Nazwa obiektu	Numer rejestru zabytków
1.	Zespół kościoła parafialnego w Niemcach: ■ kościół pw. Św. Ignacego Loyoli, ■ kapliczka, ■ ogrodzenie, ■ plebania	A/953

1.2. Wszelka działalność inwestycyjna i budowlana na obszarach wymienionych w p. 1.1. (w tym wtórne podziały działek) może być prowadzona jedynie po uzyskaniu warunków i wytycznych konserwatorskich oraz zezwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.

1.3. Wszelkie prace wykonywane na obszarach funkcjonalnych na terenie których znajdują się obiekty objęte ścisłą ochroną konserwatorską wymagają uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie.

2. Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej.

2.1. Obiekty zabytkowe objęte strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej figuruje w ewidencji dóbr kultury województwa lubelskiego:

Lp.	Nazwa obiektu
1.	Zespół folwarczny w Niemcach
2.	Czworak w Niemcach
3.	Stajnia w Niemcach
4.	Spichlerz w Niemcach
5.	Cmentarz parafialny w Niemcach

2.2. Wszelkie prace inwestycyjne prowadzone przy obiektach wymienionych w punkcie 2.1. wymagają odrębnych warunków i wytycznych konserwatorskich oraz uzyskania opinii Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji.

2.3. W przypadku rozbiórki obiektów zabytkowych, figurujących w ewidencji dóbr kultury należy uzyskać zgodę Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie, w oparciu o skróconą dokumentację fotograficzną i architektoniczną oraz ekspertyzę techniczną.

3. Strefa ochrony archeologicznej.

3.1. Ochronie konserwatorskiej podlegają obszary i stanowiska archeologiczne na obszarze ośrodka gminnego, oznaczone na rysunku planu.

3.2. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tych obszarach m.in. związane z budową obiektów wielkokubaturowych i inwestycji liniowych (dróg, sieci, melioracji, infrastruktury technicznej) którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu - muszą być zgłaszane do Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich.

§ 5

Ochrona środowiska przyrodniczego

I. Obszary i obiekty prawnie chronione.

1. Na terenie gminy Niemce ochrona prawna obejmuje najcenniejsze fragmenty gminy, o dużej atrakcyjności przyrodniczej, krajobrazowej oraz kulturowej. Najbardziej wartościowe elementy położone są w następujących obszarach i strefach:

- 1.1. Kozłowiecki Park Krajobrazowy;
- 1.2. Otulina Kozłowieckiego Parku Krajobrazowego.

II. Ustalenia ogólne dla obszarów prawnie chronionych

Wprowadza się obszary chronione na terenie gminy w granicach przedstawionych na rysunku planu o następujących ustaleniach:

1. Kozłowiecki Park Krajobrazowy:

- 1) Ogólne zasady gospodarowania w Kozłowieckim Parku Krajobrazowym określa rozporządzenie nr 24 Wojewody Lubelskiego z dnia 12 maja 2003 r.:
 - a) dla terenów wchodzących w skład parku krajobrazowego obowiązują ustalenia dla poszczególnych funkcji terenów, zawarte w § 3 ust. 5.1, 5.2 i 6.1;

2. Otulina Kozłowieckiego Parku Krajobrazowego:

- 1) Na obszarze otuliny parku krajobrazowego wprowadza się zakaz lokalizowania wylewisk i składowisk odpadów przemysłowych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 2) Na obszarze otuliny parku krajobrazowego ustanawia się obowiązek każdorazowego uzyskania opinii Dyrektora Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych w sprawach:
 - a) lokalizowania inwestycji przemysłowych i usługowych, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływaniu na środowisko może być wymagany;
 - b) dokonywania zmian stosunków wodnych;
 - c) lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących obiektów istotnie zmniejszających walory przyrodnicze i krajobrazowe;

III. Ustalenia ogólne dla obszarów ochrony planistycznej.

1) Strefy ochrony źródłiskowej Rzeki Krzywej

Na terenie stref ochrony źródłiskowej obowiązują:

zakazy:

- zanieczyszczania źródeł i ich otoczenia;
- zmieniania naturalnych warunków wypływu wody ze źródeł;
- zmieniania ukształtowania i pokrycia terenu wokół źródeł;
- pojenia zwierząt domowych bezpośrednio w źródle,

nakazy:

- dbania o utrzymanie stałego odpływu z niszy źródłiskowej poprzez systematyczne oczyszczanie jej z butwiejących liści i gałęzi;
- likwidację istniejących nielegalnych wysypisk śmieci.

2) Strefa pośredniej ochrony sanitarnej ujęć w głębinnych wód o zasadach gospodarowania określonych ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229 z późn. zm.).

§ 6

Infrastruktura techniczna.

Gospodarkę wodno-ściekową należy rozwiązać w oparciu o komunalne urządzenia źródłowe i sieci, połączone z ich modernizacją i wdrażaniem najnowszych rozwiązań technicznych, z racjonalizacją zużycia wody. Zakłada się wysoki standard obsługi inżynierskiej gospodarstw domowych - korzystających z sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej. Powinna obowiązywać zasada współzależnej realizacji systemów wodociągowych i kanalizacyjnych oraz bezwzględny wymóg odprowadzania ścieków komunalnych do oczyszczalni dla wszystkich obiektów publicznych i usługowych.

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z systemu wodociągowego zasilanego z ujęcia wód podziemnych w Niemcach,
- 2) przewiduje się rozbudowę sieci rozbiorczej od istniejących wodociągów wg warunków technicznych uzyskanych od administratora sieci,
- 3) adaptuje się istniejące sieci wodociągowe w powiązaniu z projektowanymi odcinkami sieci, z podłączeniem do głównego wodociągu,

W strefach pośredniej ochrony sanitarnej ujęć wód głębinnych obowiązują zasady gospodarowania określone w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229 z późn. zm.).

2. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) Wymóg odprowadzania ścieków sanitarnych do systemu kanalizacji sanitarnej i do istniejącej oczyszczalni zbiorczej w Niemcach;
- 2) Rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej na terenach obecnego zainwestowania zgodnie z dokumentacjami projektowanymi oraz na terenach nowego zainwestowania wg warunków określonych przez administratora sieci;
- 3) Dla nieruchomości nie podłączonych do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych;

- 4) Obowiązek podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej po jej realizacji istniejących nieruchomości zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci.
- 5) Wymóg oczyszczenia ścieków przemysłowych przed ich odprowadzeniem do kanalizacji, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci;
- 6) Zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych, dotyczy to też wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych, terenów przemysłowych i składowych, baz transportowych oraz dróg parkingów o trwałej nawierzchni;
- 7) Zakaz zrzucania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej oraz odprowadzania w sposób niekontrolowany do odbiorników lub bezpośrednio do gruntu;

3. Zaopatrzenie w ciepło

- 1) Źródłem zaopatrzenia w ciepło winny być paliwa niskoemisyjne; niezbędne jest przy tym racjonalizacja systemów grzewczych w obiektach istniejących i nowobudowanych.
- 2) Zaopatrzenie w ciepło obiektu zabudowy wielorodzinnej zlokalizowanej w północnej części opracowania, przy drodze krajowej z ciepłowni znajdującej się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem EC;
- 3) Dla pozostałych obiektów przewiduje się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych;

4. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) Ustala się docelowo możliwość zaopatrzenia obszaru ośrodka w gaz przewodowy;
- 2) Zasady zaopatrzenia w gaz określi program gazyfikacji;

5. Gospodarka odpadami

- 1) Przewiduje się usuwanie odpadów poprzez indywidualny system gromadzenia i wywozu na wysypisko śmieci użytkowane przez miasto Lublin, zlokalizowane w miejscowości Rokitno przy zastosowaniu segregacji odpadów i ich wtórnym wykorzystaniu.
- 2) Dopuszcza się lokalizowanie, na obszarze ośrodka gminnego, pojemników służących do gromadzenia odpadów (z wyjątkiem odpadów przemysłowych i chemicznych), nie powiązanych trwale z podłożem, pod warunkiem:
 - a) utwardzenia miejsca posadowienia tych pojemników,
 - b) utwardzenia dojazdu,
 - c) zapewnienia spływu wód poopadowych,
 - d) jednoczesnego stworzenia wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej wokół pojemników, o szerokości co najmniej 2 metry,
 - e) zachowania co najmniej 30 metrów odległości od zabudowy mieszkalnej i od dróg;
 - f) zachowania co najmniej 150 metrów odległości od cieków wodnych i ujęć wody pitnej,

6. Elektroenergetyka

- 1) Źródłem zasilania ośrodka gminnego w energię elektryczną jest GPZ 110/15 kV.
- 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się poprzez system sieci średniego napięcia 15 kV w wykonaniu napowietrznym.
- 3) Zasilanie zabudowy mieszkaniowej usługowej oraz gospodarstw rolnych na terenach wiejskich odbywać się będzie ze słupowych stacji transformatorowych 15/04 kV z możliwością zastosowania również stacji wnetrzowych ;
- 4) Sieć niskiego napięcia na terenach obszaru ośrodka przewidziano w wykonaniu napowietrznym lub kablowym;

7. Telekomunikacja

- 1) Obsługa terenu w zakresie telekomunikacji - z istniejącej centrali telefonicznej;
- 2) Przyłącza stałe do poszczególnych obiektów należy wykonać jako kablowe w kanalizacji lub doziemne;

§ 7

Ustalenia szczegółowe

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu ośrodka gminnego w skali 1:5000, położonych w niżej wymienionych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych obowiązują ustalenia dla funkcji terenów zawarte w § 3 wraz z zasadami i warunkami zagospodarowania przedstawionymi poniżej:

1) 7.1. R,KS - o ustaleniach:

- a) dopuszcza się lokalizowanie obiektów gastronomicznych i noclegowych związanych obsługą ruchu komunikacyjnego.
- b) zakazuje się lokalizowania obiektów mieszczących w sobie funkcje mieszkaniową w strefie 100 m. od granicy sąsiadującego terenu NO;

2) 7.1.MW - o ustaleniach:

- a) dopuszcza się wyłącznie adaptację stanu istniejącego bez możliwości realizacji nowej zabudowy;

3) 7.2.U - o ustaleniach:

- a) dopuszcza się wyłącznie lokalizację parterowego budynku usługowego;

4) 7.2.MW - o ustaleniach:

- a) dopuszcza się lokalizowanie mieszkalnictwa wysokiego - według warunków jak dla terenów MW, przy zachowaniu intensywności netto do 0,60.

5) 7.2. ZP,MN - o ustaleniach:

- a) dopuszcza się lokalizowanie budynków, po uprzednim zapewnieniu możliwości ich podłączenia do zbiorczej kanalizacji sanitarnej.

6) 7.2 KDL - o ustaleniach:

- a) ustala się następujące parametry techniczne drogi: szerokość jezdni - 3,0 m. i szerokość w liniach rozgraniczających - 6,0 m.

6) 7.3 KDL i 7.4 KDL - o ustaleniach:

- a) na odcinku drogi biegnącym przez działkę o numerze ewidencyjnym 68/6 szerokość drogi wynosi 6 m, szerokość jezdni wynosi 3 m.
- b) dla drogi biegnącej przez działkę o numerze ewidencyjnym 21/1 i 22/2 ustala się następujące parametry techniczne drogi: szerokość jezdni - 3,0 m. i szerokość w liniach rozgraniczających - 6,0 m.

7) 7.6.ZP - o ustaleniach:

- a) zakazuje się lokalizowania wszelkich budynków.

8) 7.8.P - o ustaleniach:

- a) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- b) w przypadku przekształcenia istniejącego zagospodarowania należy wprowadzić strefy zieleni izolacyjnej;

§ 8

Realizacja planu.

1. Plan miejscowy jest podstawą do określenia zasad lokalizacji na obszarze ośrodka gminnego obiektów budowlanych, a także innych form przekształcania przestrzeni wymagających ustalenia warunków zagospodarowania terenu.
2. Podstawą do określenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego jest suma, odnoszących się do danego terenu:
 - a) ustaleń ogólnych; (§ 2)
 - b) ustaleń dotyczących terenów o poszczególnych funkcjach; (§ 3)
 - c) ustaleń dotyczących ochrony wartości kulturowych; (§ 4)
 - d) ustaleń dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego; (§ 5)
 - e) ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej; (§ 6)
 - f) ustaleń szczegółowych (§ 7).
3. W przypadku rozbieżności rozstrzygnięć, odnoszących się do tego samego terenu i dotyczących tego samego aspektu zagospodarowania, pomiędzy różnymi kategoriami ustaleń wymienionych w ust. 2, obowiązują kolejno:
 - a) ustalenia dotyczące ochrony wartości kulturowych; (§ 4)
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego; (§ 5)
 - c) ustalenia szczegółowe (§ 7);
 - d) ustalenia dotyczące terenów o poszczególnych funkcjach; (§ 3)
 - e) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej; (§ 6)
 - f) ustalenia ogólne. (§ 2)
4. Przy ustalaniu zasad zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się również ustalenia dla terenów i obiektów sąsiednich, w szczególności dotyczące obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów poddanych ochronie.

§ 9

Opłata planistyczna.

Ustala się stawki procentowe opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu, w wysokości:

- 1) 30% wzrostu wartości - dla terenów usług (z wyjątkiem usług wymienionych w pkt. 2), przemysłu, baz i składów;
- 2) 1% wzrostu wartości - dla terenów przewidzianych na obiekty ochrony zdrowia, oświaty, kultury i administracji, infrastruktury technicznej oraz dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania o charakterze ekologicznym, w szczególności zalesienia i zadrzewienia;
- 3) 20% wzrostu wartości - dla terenów mieszkalnictwa rolniczego, jednorodzinnego i wielorodzinnego za wyjątkiem zbycia nieruchomości na rzecz zstępnych, gdzie ustala się opłatę na poziomie 0% stawki procentowej.

§ 10

Postanowienia końcowe

Z dniem wejścia w życie uchwały tracą ważność:

1. Zmiany miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Niemce zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/141/96 Rady Gminy Niemce z dnia 16.10.1996 r.
2. Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Niemce zatwierdzone uchwałą Nr XXXIV/236/98 Rady Gminy Niemce z dnia 16 czerwca 1998 roku, z późniejszymi zmianami.
3. Z dniem wejścia w życie uchwały zachowują moc Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Niemce zatwierdzone uchwałą Nr XXXIV/236/98 Rady Gminy Niemce z dnia 16 czerwca 1998 roku, w obszarach ewidencyjnych oznaczonych na rysunku planu gminy, stanowiących załącznik nr 1, na działkach o nr ewidencyjnych w następujących miejscowościach:
 - 1) Niemce:
682/2, 683/7, 65/7, 65/8, 74/7, 74/8, 74/11, 108/1, 109/1, 148/3, 2803/46, 2803/47, 2803/77, 2803/43, 2803/44,
 - 2) Wola Niemiecka:
667/2,
 - 3) Zalesie:
125/3, 131, 132/3, 133/3, 134/3, 149/5, 149/6,

§ 11

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 13

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

Przewodniczący
Rady Gminy Niemce
(-) Henryk Drozd