Uchwała Nr XX/99/2008
Rady Gminy Nielisz
z dnia 23 kwietnia 2008r.

w sprawie *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy zbiorniku wodnym w Nieliszu w skali 1:1000 – Nielisz, obszar A-G*

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 – z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz uchwały Nr XXXVIII/173/2002 Rady Gminy Nielisz z dnia 22 lutego 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nielisz i Nr V/21/2003 Rady Gminy Nielisz z dnia 14 lutego 2003 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nielisz – **Rada Gminy, uchwala co następuje**:

§ 1

1. Stwierdza się zgodność uchwalanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy zbiorniku wodnym w Nieliszu – Nielisz, obszar A-G z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nielisz, przyjętego przez Radę Gminy Nielisz Uchwałą Nr XVI/76/2000 z dnia 29 stycznia 2000 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przy zbiorniku wodnym w Nieliszu – Nielisz, obszar A-G w skali 1 : 1000 w granicach zgodnie z rysunkiem planu, zwany dalej planem.

3. Plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:
   1) ustalenia planu – będące treścią uchwały
   2) rysunek planu w skali 1:1000 – będący załącznikiem nr 1 do uchwały.
   3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) stanowi załącznik nr 2 do uchwały;
   4) sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2

1. Ustalenia planu wyrażone są w postaci:
   1) <u>Ustaleń ogólnych dotyczących warunków i zasad regulacji zagospodarowania obszaru, określonych w:</u>

      § 4 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
      § 5 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego
      § 6 – Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
      § 7 – Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 8 – Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

2) Ustaleń ogólnych dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej, określonych w:

§ 9 – Układ komunikacyjny
§ 10 – Infrastruktura sanitarna (woda, kanalizacja, gaz)
§ 11 – Sieć energetyczna i telekomunikacyjna

3) Ustaleń szczegółowych dla terenów o różnym sposobie użytkowania, określonych w §12.

2. Przedmiotem ustaleń planu są tereny przeznaczone pod zabudowę usługową z towarzyszącą funkcją mieszkaniową, oznaczone symbolami: U,MN; UT,MN; KDW,KS, KX:

U, MN – teren zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową
UT,MN – teren usług turystycznych z towarzyszącą funkcją mieszkaniową
KDW,KS,KX – teren komunikacji drogowej wewnętrznej z parkingami ogólnodostępnymi oraz teren dostępny jedynie dla ruchu pieszego.

3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
   1) granice opracowania planu,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
   3) linie podziałów wewnętrznych terenów,
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   5) obowiązujące linie zabudowy,
   6) granica strefy ochronnej od linii SN.

4. Na terenach, o których mowa w planie zagospodarowania ustala się przeznaczenie podstawowe, z dopuszczeniem uzupełnień funkcjami towarzyszącymi, uzupełniającymi funkcje podstawowe i nie naruszającymi rysunku planu oraz zasad ustalonych w dalszych przepisach uchwały.

§ 3

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
1. Utworzenie centrum usługowego w ośrodku gminnym z jednoczesną możliwością uzupełnienia funkcją mieszkaniową.
2. Wprowadzenie ładu przestrzennego na terenie nowych inwestycji.
3. Poprawa warunków życia mieszkańców poprzez uzyskanie maksymalnych korzyści wynikających z rozwoju usług przeznaczonych dla mieszkańców oraz związanych z rozwojem turystyki i rekreacji.
4. Ochrona interesów społecznych.

§ 4

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Obowiązuje zasada maksymalnej ochrony istniejącej zieleni średniej i wysokiej pełniącej zarówno funkcję izolacyjną, jak i dekoracyjną.

2. W zakresie ochrony powietrza ustala się obowiązek stosowania w nowej zabudowie wysokosprawnych niskoemisyjnych systemów grzewczych.
3. Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działek odpowiednich miejsc pod lokalizację pojemników na odpady.
4. Obszar objęty planem znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 (chełmsko-zamojskiego). Do czasu jego ustanowienia wraz z przepisami szczegółowymi zgodnie z ustawą Prawo Wodne w granicach obszaru obowiązują zakazy:
   - wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie wód podziemnych,
   - wprowadzania do wód i gruntu nieoczyszczonych ścieków i wykorzystywania gnojowicy do nawożenia pól uprawnych.
5. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości akustycznych określonych w przepisach o ochronie środowiska. Strefę oddziaływania hałasu od drogi wojewódzkiej określa się na 30 m od krawędzi jezdni.

§ 5

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

1. Zgodnie z „Konwencją w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturowego i naturalnego" (ICOMOS – Paryż 1972), oprócz obiektów zabytkowych, za dziedzictwo naturalne uznaje się wartościowe elementy przyrody, formacje i strefy geologiczne i fizjograficzne, a także miejsca wartościowe z punktu widzenia estetycznego lub naukowego. Ochrona zabytków i zasobów dziedzictwa kulturowego wynika z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 162 z 2003 r., z późniejszymi zmianami).
2. Na całym obszarze planu obowiązuje wymóg wynikający z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zobowiązujący osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryły przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, odpowiedniego zabezpieczenia miejsca i niezwłocznego powiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków lub wójta gminy.

§ 6

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. W zagospodarowaniu całego obszaru objętego planem należy utrzymać rygory dotyczące linii zabudowy, gabarytów i charakteru zabudowy ustalone niniejszym planem.
2. Należy zachować wyznaczone planem wspólne przestrzenie publiczne, bez ogrodzeń, ogólnodostępne tereny przeznaczone dla ruchu pieszego oraz zespoły parkingów i zieleni towarzyszącej usługom.
3. Przestrzeń prywatną, związaną z funkcją mieszkalną, należy wyraźnie oddzielić od przestrzeni publicznych.

§ 7

PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

1. Obowiązuje zachowanie wskazanych w planie granic podziału terenu.
2. W terenie zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową, bez względu na powierzchnię działki, dopuszcza się budowę jednego budynku usługowo – mieszkalnego, oraz jednego budynku gospodarczego dla własnych potrzeb.
3. Obowiązuje zachowanie minimum 30% powierzchni działki jako terenu biologicznie czynnego.
4. W terenie wyznaczonym pod obsługę komunikacyjną obowiązuje wyznaczenie miejsc parkingowych dla klientów, licząc minimum 1 miejsce na 25 m² powierzchni usługowej.
5. Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy wg ustaleń zawartych w § 12.

§ 8

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Teren oznaczony symbolami KDW, KS, KX stanowi ogólnodostępną przestrzeń publiczną z wydzielonymi zatokami parkingowymi, jezdnią i terenem przeznaczonym dla ruchu pieszego.

§ 9

UKŁAD KOMUNIKACYJNY

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1 U, MN dostępność komunikacyjna do działek budowlanych z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3 KDW, KS, KX z wjazdami bramowymi na teren własnej posesji.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem 2 UT, MN wjazd z drogi powiatowej nr 3205 Z.

§ 10

INFRASTRUKTURA SANITARNA

1. **Zaopatrzenie w wodę** z sieci gminnej na zasadach ustalonych przez dysponenta sieci.
2. **Odprowadzenie ścieków sanitarnych** do zbiorczego systemu gminnej kanalizacji sanitarnej, obowiązuje wyprzedzająca realizacja kanalizacji sanitarnej w stosunku do obiektów zabudowy oddawanych do użytkowania.
3. Obowiązuje prowadzenie sieci w ciągach istniejących lub projektowanych dróg.
4. Dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych pod warunkiem nie odprowadzania ich na działkę sąsiada.
5. **Gromadzenie odpadów** w pojemnikach z obowiązkiem wywożenia na składowisko centralne.
6. **Zaopatrzenie w gaz** po zrealizowaniu programu gazyfikacji gminy, wówczas możliwość zastosowania gazu do celów grzewczych i bytowych.

§ 11

SIEĆ ENERGETYCZNA I TELEKOMUNIKACYNA

1. Źródłem zasilania terenu w energię elektryczną pozostaje sieć istniejąca.
2. Do czasu skablowania sieci SN biegnącej wzdłuż południowej granicy terenu, obowiązuje zachowanie 7,5-metrowej strefy ochronnej bez zabudowy licząc od osi sieci.
3. Potrzeby w zakresie telekomunikacji zapewnia automatyczna centrala telefoniczna w Nieliszu oraz operatorzy sieci komórkowych.

§ 12

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI

1 U, MN

1. Funkcja podstawowa: usługi nieuciążliwe (handel, rzemiosło, mała gastronomia, pokoje letniskowe, pokoje biurowe itp.)
   Funkcja uzupełniająca: mieszkaniowa
2. Zasady zagospodarowania:
   1) Obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
      a) podział terenu na samodzielne działki winien być zgodny z rysunkiem planu,
      b) obowiązująca linia zabudowy od strony północnej stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię ogrodzeń z wjazdami bramowymi z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3 KDW,KS,KX
      c) nieprzekraczalną linię zabudowy od strony południowej wyznaczają granice strefy ochronnej od linii SN (7,5 m od osi linii)
      d) na tyłach zabudowy należy utworzyć strefę zieleni urządzonej związaną z funkcją mieszkalną, stanowiącą teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej od 30% terenu całej działki budowlanej,
      e) ze względu na podstawową funkcję usługową, dopuszcza się do 50 % powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
      f) zabudowa gospodarcza przeznaczona do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego i usługowego może być lokalizowana na tyłach działki jako jeden budynek wolnostojący, przy czym musi być wliczona w nieprzekraczalną powierzchnię zabudowy całej działki (max.50%).

   2) Obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
      a) budynki usługowe z towarzyszą funkcją mieszkaniową:
      - szerokość elewacji frontowej uzależnia się od szerokości poszczególnych działek, przy czym obowiązuje zachowanie odległości 4,0 m od granicy działki sąsiada,
      - wysokość 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
      - dla wszystkich budynków obowiązuje wysokość górnych krawędzi gzymsu wieńczącego 7,0 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku, przy utrzymaniu poziomu posadzki parteru 0,30 m nad poziomem terenu,
      - obowiązuje zapewnienie dostępności do usług osobom niepełnosprawnym,
      - dachy symetryczne z kalenicą części frontowej równoległą do drogi, o kącie nachylenia do 45°, wysokość kalenicy od poziomu terenu max. 13,0 m, nie stawia się ograniczeń w sposobie doświetlenia poddaszy: lukarny, facjaty, okna połaciowe itp.,

- zakaz stosowania sidingu na elewacjach.

b) Budynki gospodarcze:
- obiekty parterowe
- wysokość od poziomu terenu do okapu do 3,0 m,
- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30 °,
- pożądane zharmonizowanie z architekturą budynku frontowego.

2 UT,MN

1. Funkcja podstawowa: usługi turystyczne (zajazd, pensjonat, gastronomia, itp.)
   Funkcja uzupełniająca: mieszkaniowa
2. Zasady zagospodarowania:
   1) Obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
      a) wskazana w planie działka powinna stanowić całość funkcjonalną, bez prawa wtórnego podziału; wszystkie funkcje należy zlokalizować w jednej brle budynku,
      b) obowiązują wskazane w planie nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg publicznych,
      c) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50% powierzchni działki,
      d) należy zachować min. 30% terenu biologicznie czynnego,
      e) na własnej działce należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych przyjmując 1 miejsce na 25 m^2 powierzchni użytkowej,
      f) ze względu na eksponowane usytuowanie obiektu u zbiegu drogi powiatowej i wojewódzkiej obowiązują wysokie standardy zagospodarowania terenu oraz wysokie walory architektoniczne zabudowy.

   2) Obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
      a) budynek do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, możliwość podpiwniczenia w celu wykorzystania na zaplecze gospodarcze,
      b) wysokość od terenu przy wejściu do budynku do okapu dachu max. 7,0 m,
      c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°; nie stawia się wymogu określonego kształtu dachu, doświetlenie pomieszczeń na poddaszu poprzez lukarny, facjaty, okna połaciowe,
      d) w wystroju elewacji zaleca się stosowanie materiałów naturalnych: tynk, kamień, drewno, dachówka ceramiczna; zakaz stosowania sidingu na elewacjach,
      e) towarzysząca zabudowa gospodarcza powinna być umieszczona w bryle jednego budynku,
      f) obowiązuje zapewnienie dostępności do usług osobom niepełnosprawnym.

3KDW, KS, KX

1. Funkcja podstawowa: komunikacja piesza i samochodowa.
2. Zasady zagospodarowania:
   1) Wydziela się pas terenu pomiędzy północną granicą planu, a południową, obowiązującą linią zabudowy kubaturowej, z przeznaczeniem na wewnętrzną drogę dojazdową do posesji położonych w terenie o symbolu 1 U, MN oraz niezbędną ilość miejsc parkingowych i dojścia piesze do usług.
   2) Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:
      a) od strony północnej zespół parkingów o szer. 5,0 m przedzielany wysepkami z zielenią,
      b) droga wewnętrzna o szerokości 6,0 m, zakończona placem manewrowym, jak pokazano na rysunku planu,

c) strefa ruchu pieszego z możliwością wjazdu na własną posesję zlokalizowana pomiędzy zabudową usługowo-mieszkalną, a drogą wewnętrzną, wjazd na teren objęty planem z drogi dojazdowej obsługującej większy obszar zabudowy w tym rejonie,
d) obowiązuje wykonanie szczelnej nawierzchni z odprowadzeniem wód opadowych poprzez separatory.

§ 13

Do czasu zmiany zagospodarowania terenów wyznaczonych w planie, obowiązuje utrzymanie obecnego sposobu użytkowania.

§ 14

Ustala się stawkę jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku zbycia nieruchomości, z wyłączeniem przypadków zbycia nieruchomości na rzecz najbliższej rodziny, w wysokości 5% od wzrostu jej wartości będącego skutkiem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 16

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia.
2. Uchwała, o której mowa w ust 1., podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY NIELISZ
Alicja Złomaniec

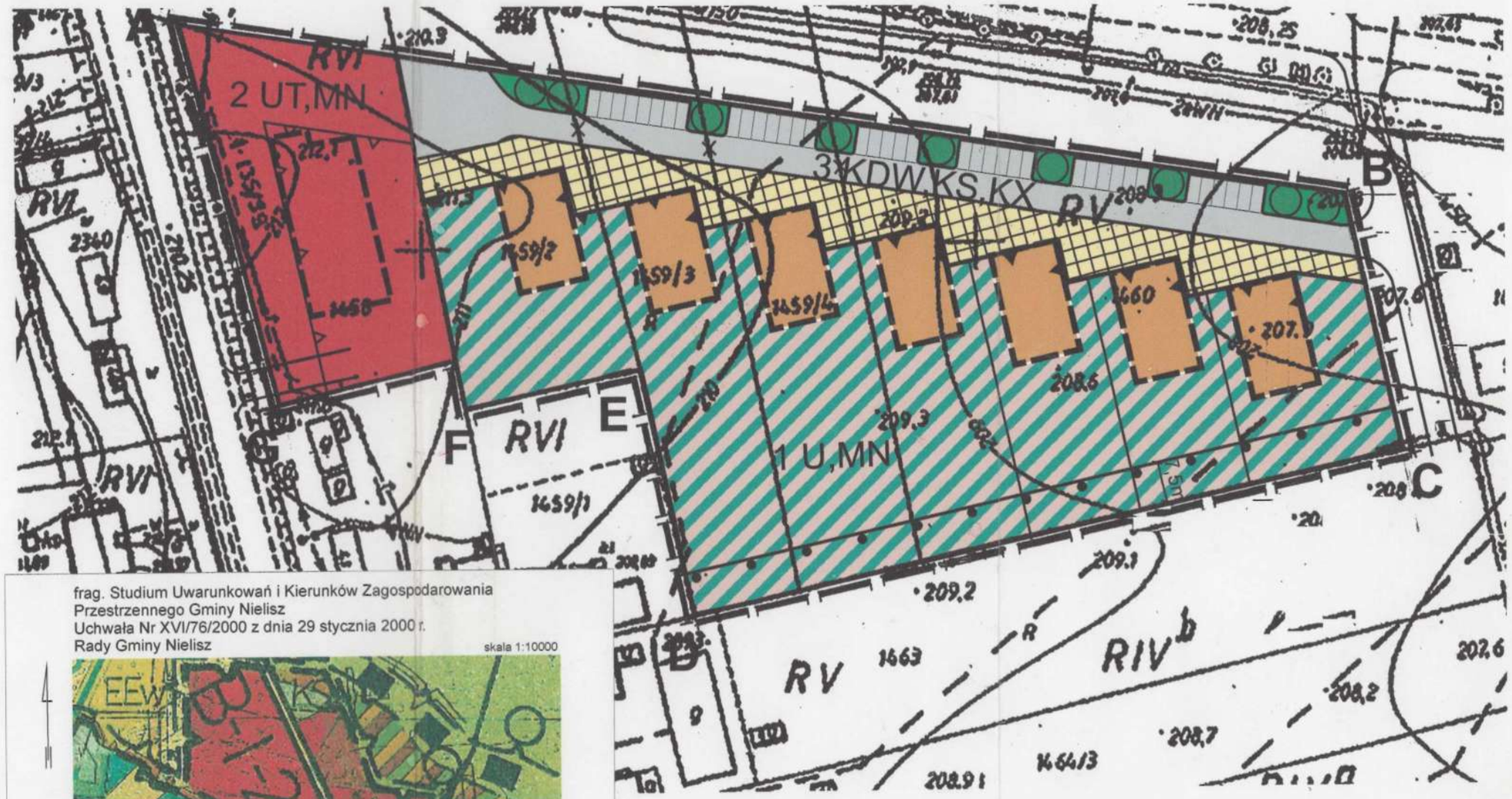
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZY ZBIORNIKU WODNYM W NIELISZU - Nielisz, obszar A - G

skala 1 : 1000

m 100 90 80 70 60 50 40 30 20 10 0 0,1 km

OZNACZENIA:

- A - G — granica opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- granice podziału własnościowego obowiązujące/zniesione
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zabudowa usługowa z towarzyszącą funkcją mieszkalną
- UT,MN — teren usług turystycznych z towarzyszącą funkcja mieszkaniową
- U,MN — teren zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową
- zabudowa projektowana
- zieleń urządzona związana z funkcją mieszkalną
- KDW — droga wewnętrzna
- KS — parkingi z zielenią towarzyszącą
- KX — chodnik
- strefa ochrony od linii SN



frag. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nielisz
Uchwała Nr XVI/76/2000 z dnia 29 stycznia 2000 r.
Rady Gminy Nielisz

skala 1:10000

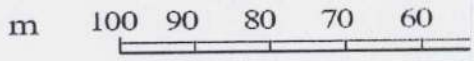


orientacyjna granica opracowania planu

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XX/99/2008
Rady Gminy Nielisz
z dnia 23 kwietnia 2008

Opracował zespół w składzie:
główny projektant: mgr inż. arch. Jadwiga Jamiołkowska
ARKADIA
STUDIO PROJEKTOWE
20-032 Lublin
ul. Okopowa 16 lok 20
tel./fax (0-81) 534 01 20
e-mail: arkadiaw@wp.pl

skala 1 : 1000

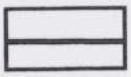


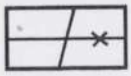


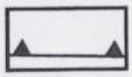
OZNACZENIA:

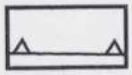


granica opracowania planu


linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania


granice podziału własnościowego obowiązujące/zniesione


obowiązująca linia zabudowy


nieprzekraczalna linia zabudowy

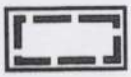

zabudowa usługowa z towarzyszącą funkcją mieszkalną



teren usług turystycznych z towarzyszącą funkcja mieszkaniową



teren zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową


zabudowa projektowana


zieleń urządzona związana z funkcją mieszkalną



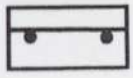
droga wewnętrzna



parkingi z zielenią towarzyszącą



chodnik


strefa ochrony od linii SN