Uchwała Nr XX/101/2008
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 – Nawóz, obszar A-H*

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 – Nawóz, obszar A-H 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 – Nawóz, obszar A-H 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 oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

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

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

3) Ustaleń szczegółowych dla terenów o różnym sposobie użytkowania, określonych w §10.

2. Przedmiotem ustaleń planu są następujące tereny położone w granicach objętych uchwałą, oznaczone symbolami:
MN – tereny zabudowy jednorodzinnej
US, UT – usługi sportu i turystyki
KD – tereny komunikacji

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,
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   5) granice obszarów wskazanych do szczególnej ochrony.

§ 3

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest wyznaczenie terenu przeznaczonego pod zabudowę jednorodzinną przy jednoczesnym zapewnieniu prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów rekreacyjnych otaczających zbiornik wodny „Nielisz".

§ 4

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. W zakresie ochrony powietrza ustala się obowiązek stosowania w nowej zabudowie wysokosprawnych. niskoemisyjnych systemów grzewczych.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działek odpowiednich miejsc pod lokalizację pojemników na odpady.
3. Obszar objęty planem znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 (lubelskiego). 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.
4. Celem zachowania potencjału przyrodniczego zbiornika i zachowania właściwych warunków posadowienia budynków wprowadza się, zgodnie z rysunkiem planu, pasy ochronne wokół zbiornika, z których:
   - pas o szerokości 60 m – sięgający wschodniej granicy obszaru planu – traktuje się jako otulinę biologiczną zbiornika,
   - pas o szerokości 100 m – przebiegający mniej więcej środkiem obszaru planu – traktuje się jako strefę zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych

i wyłącza się, poza dopuszczonymi lokalizacjami zabudowy letniskowej, spod lokalizacji obiektów budowlanych.

5. W związku z potrzebą zharmonizowania nowej zabudowy z otoczeniem wprowadza się obowiązek urządzenia wysokiej i średniej zieleni osłonowej od strony zbiornika wodnego.

§ 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. Ze względu na bliskie sąsiedztwo z obszarem występowania zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne) ziemne prace inwestycyjne należy każdorazowo uzgadniać z wojewódzkim konserwatorem zabytków i poprzedzić wykonaniem badań archeologicznych, które mogą być prowadzone przez uprawnionego archeologa, na podstawie odrębnego pozwolenia konserwatorskiego.
3. 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 ORAZ PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

1. W planie wyznacza się:
   1) teren przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną oznaczony symbolem MN,
   2) teren przeznaczony pod usługi sportu, turystyki i rekreacji, będący uzupełnieniem terenów o tej samej funkcji, wyznaczonych w uchwalonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów przy zbiorniku wodnym w Nieliszu w skali 1:2000 (Uchwała Nr V/24/2007 z dnia 31 stycznia 2007 Rady Gminy Nielisz - Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 84 poz. 1690 z dnia 11 maja 2007 roku),
   3) teren dróg dojazdowych.

2. Dla terenu 1MN obowiązuje:
   1) Zasady zagospodarowania terenu:
      a) utrzymanie wskazanych w rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
      b) łączna powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 20% pow. działki budowlanej
      c) należy zachować minimum 60% terenu czynnego biologicznie,
      d) zabudowa gospodarcza przeznaczona do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego może być zlokalizowana

na tyłach działki jako jeden budynek wolnostojący lub włączona w bryłę budynku mieszkalnego, przy czym musi być wliczona w nieprzekraczalną powierzchnię zabudowy wynoszącą max.20% powierzchni działki.

2) Obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
   a) budynki mieszkalne:
   - wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
   - poziom parteru do 0,5 m powyżej najniższego punktu terenu w obrębie obrysu budynku,
   - wysokość kalenicy do 9,0 m od poziomu terenu, dachy o symetrycznych połaciach, nachylonych pod kątem maksimum 45°, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, facjat itp.,
   - wysokość do okapu dachu od poziomu terenu przy wejściu do budynku max. 4,5 m,
   - preferuje się stosowanie materiałów rodzimych – tynki, kamień, drewno, dachówka, gont lub wiór osinowy,
   - zakaz stosowania sidingu na elewacjach.

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

3. Dla terenu 2 KD obowiązują parametry podane na rysunku planu: 15,0 m i 12,0 m w liniach rozgraniczających, z wydzieleniem ciągów dla ruchu pieszego i zastosowaniem pasa zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej.

4. Dla terenu 3 US, UT, stanowi uzupełnienie zlokalizowanych obok funkcji rekreacyjnych. Teren objęty niniejszym planem nie może funkcjonować samodzielnie.

§ 7

UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Dostępność komunikacyjna do działek z wydzielonej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2KD.

§ 8

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 prowadzenia sieci w ciągach istniejących lub projektowanych dróg.
4. Dopuszcza się **powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych** w granicach własnej działki.
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.

§ 9

SIEĆ ENERGETYCZNA I TELEKOMUNIKACYNA

1. Źródłem zasilania terenu w energię elektryczną pozostaje sieć istniejąca; rozbudowa sieci na warunkach uzgodnionych z właściwym dysponentem sieci, kablem doziemnym w pasie drogowym.
2. Potrzeby w zakresie telekomunikacji zapewnia automatyczna centrala telefoniczna w Nieliszu oraz operatorzy sieci komórkowych.

§ 10

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI

1 MN
1. Funkcja: zabudowa jednorodzinna
2. Zasady zagospodarowania:
   1) teren zabudowy jednorodzinnej zgodnie z podziałem na rysunku planu,
   2) zasady kształtowania zabudowy wg § 6.

3 US, UT
1. Funkcja: usługi sportu i turystyki
2. Zasady zagospodarowania:
   Teren należy pozostawić niezabudowany, przeznaczając na zieleń towarzyszącą zlokalizowanym obok usługom sportu i turystyki.

2 KD
1. Funkcja: droga gminna
2. Zasady zagospodarowania:
   1) układ dróg gminnych zgodnie z rysunku planu,
   2) zasady kształtowania układu komunikacyjnego wg § 6.

§ 11

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

§ 12

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.

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

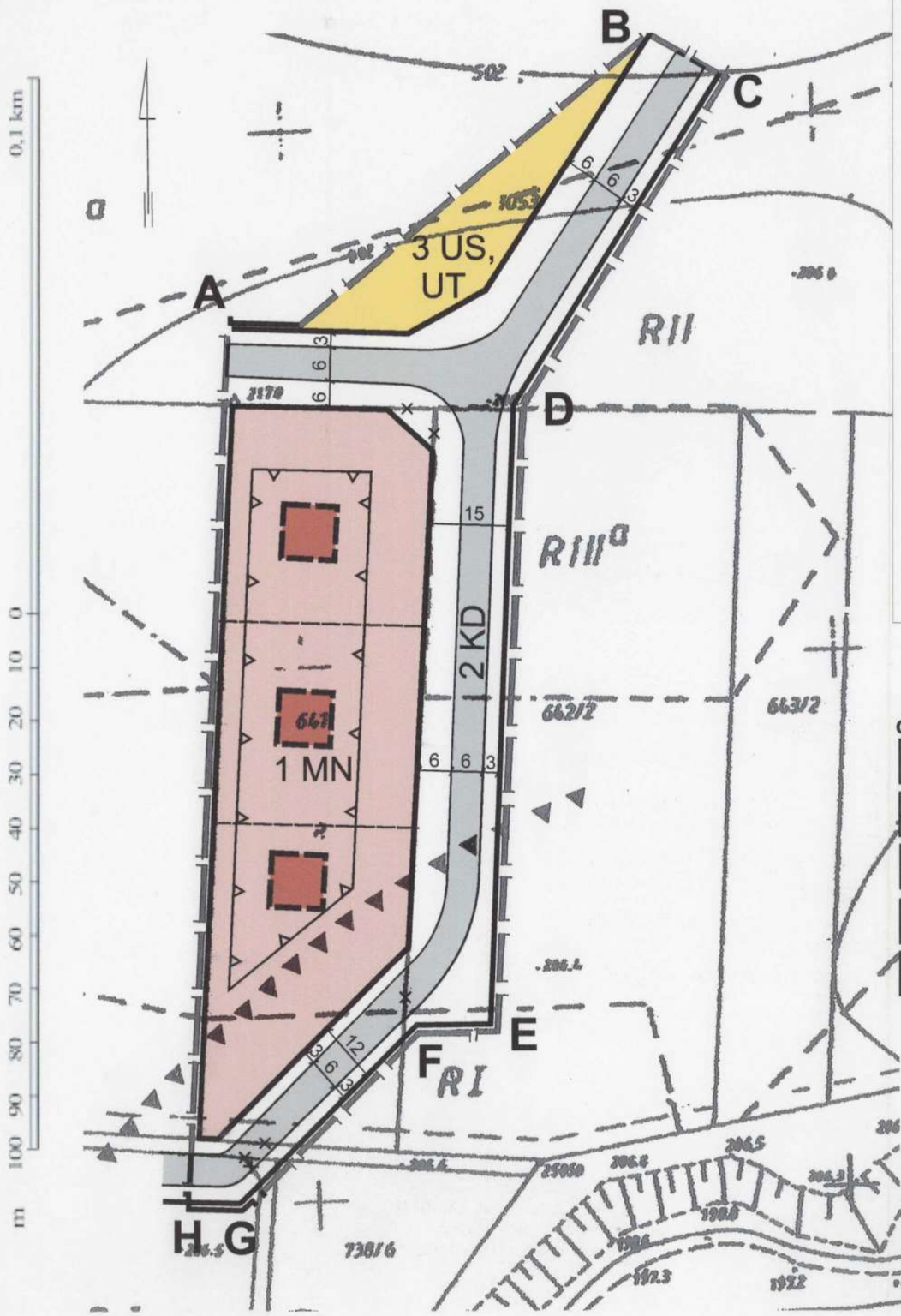
§ 14

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

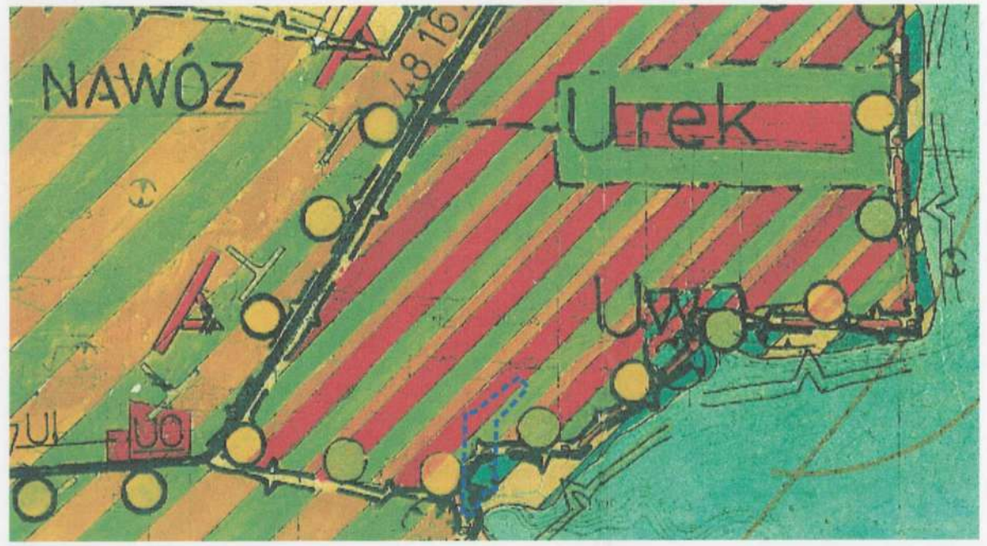
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZY ZBIORNIKU WODNYM W NIELISZU - Nawóz, obszar A - H

skala 1 : 1000



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

OZNACZENIA:

- granica opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- granice podziału wewnętrznego
- zniesiona granica działki
- nieprzekraczalne granice zabudowy

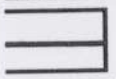
- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- nowa zabudowa
- US,UT — tereny sportu i turystyki
- KD — tereny komunikacji
- granice strefy zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych

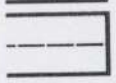
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XX/101/2008
Rady Gminy Nielisz
z dnia 23 kwietnia 2008

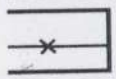
Opracował zespół w składzie:
główny projektant: mgr inż. arch. Jadwiga Jamiołkowska
ARKADIA STUDIO PROJEKTOWE
20-022 Lublin
ul. Okopowa 16 lok 20
tel./fax (0-81) 534 01 20
e-mail: arkadiasp@wp.pl

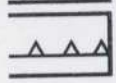
ZNACZENIA:


granica opracowania planu


linie rozgraniczające tereny
o różnym sposobie użytkowania

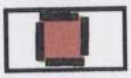

granice podziału
wewnętrznego


zniesiona granica działki


nieprzekraczalne granice zabudowy



tereny zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej

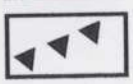

nowa zabudowa



tereny sportu i turystyki



tereny komunikacji


granice strefy zagrożenia
potencjalną aktywizacją
procesów morfogenetycznych