Uchwała Nr XX/100/2008
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-F*

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-F 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-F 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
MN,ML – tereny zabudowy jednorodzinnej i letniskowej
KDW – wewnętrzne drogi dojazdowe
KDW, KX – ciąg pieszo-jezdny

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 i letniskową 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 zapewnienia właściwych warunków posadowienia budynków południową część obszaru objętego planem traktuje się jako strefę zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych i wyłącza się 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 obszar 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) tereny przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną i letniskową rekreacyjną oznaczone symbolami MN lub MN,ML
   2) teren dróg dojazdowych.
2. Dla zabudowy jednorodzinnej obowiązuje:
   1) Zasady zagospodarowania terenu:
      a) utrzymanie wskazanych w rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
      b) łączna powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 15% 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.15% 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 zabudowy letniskowej obowiązuje:
   1) Zasady zagospodarowania terenu:
      a) podział terenu na działki zgodnie z rysunkiem planu,
      b) na jednej działce bez względu na jej powierzchnię dopuszcza się budowę jednego domu o powierzchni nie przekraczającej 40,0 m²,
      c) minimum 60% powierzchni działki powinien stanowić teren czynny biologicznie,
      d) obowiązuje zapewnienie przynajmniej 1 miejsca parkingowego na własnej działce, a w przypadku większej ilości samochodów, parkowanie w miejscach do tego wyznaczonych,
      e) wprowadza się obowiązek włączenia zabudowy do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej,
      f) dopuszcza się łączenie działek w celu uzyskania większego terenu rekreacyjnego, lecz bez prawa stawiania drugiego domu.,
      g) nie dopuszcza się budowy wolnostojącej zabudowy gospodarczej,
   2) Obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
      a) budynki mieszkalne parterowe z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe,
         - dachy dwu lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia dachu do 45°, kryte materiałem posiadającym atest p. poż.,
         - poziom podłogi parteru do 0,5 m nad poziomem terenu przy wejściu do budynku,
         - wysokość do okapu od poziomu terenu maksimum 3,30 m,
         - zaleca się stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych: tynk, kamień, drewno, gont lub wiór osinowy,

§ 7

UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Dostępność komunikacyjna do działek z wydzielonych dróg wewnętrznych.

§ 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 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.

§ 9

SIEĆ ENERGETYCZNA I TELEKOMUNIKACYNA

1. Źródłem zasilania terenu w energię elektryczną pozostaje sieć istniejąca; rozbudowa sieci dla potrzeb projektowanej zabudowy 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, ML

1. Funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
   Funkcja uzupełniająca: zabudowa letniskowa rekreacyjna.
2. Zasady zagospodarowania:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:
      a) tereny zabudowy jednorodzinnej zgodnie z podziałem na rysunku planu,
      b) zasady kształtowania zabudowy wg § 6.
   2) zabudowy letniskowej rekreacyjnej:
      a) tereny zabudowy letniskowej, rekreacyjnej zgodnie z podziałem na rysunku planu,
      b) zasady kształtowania zabudowy wg § 6.

2 MN
3 MN

1. Funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Zasady zagospodarowania:
   1) tereny zabudowy jednorodzinnej zgodnie z podziałem na rysunku planu,
   2) zasady kształtowania zabudowy wg § 6,
   3) dla istniejącego budynku położonego w terenie osuwiskowym (dz. nr 534/4) zakaz rozbudowy i nadbudowy,
   4) teren położony w strefie zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych należy przeznaczyć do zadrzewienia i zakrzaczenia jako naturalnego elementu zabezpieczenia skarpy.

1 KDW
3 KDW
Funkcja: wewnętrzne drogi dojazdowe.
Zasady zagospodarowania:

Wydziela się pas terenu o szerokości min. 6,0 m, urządzony w sposób umożliwiający dojazd do posesji, ruch pieszy i czasowy postój pojazdów.

2 KDW, KX

1. Funkcja: ciąg pieszo-jezdny.
2. Zasady zagospodarowania:
   Utrzymanie stanu istniejącego.

§ 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

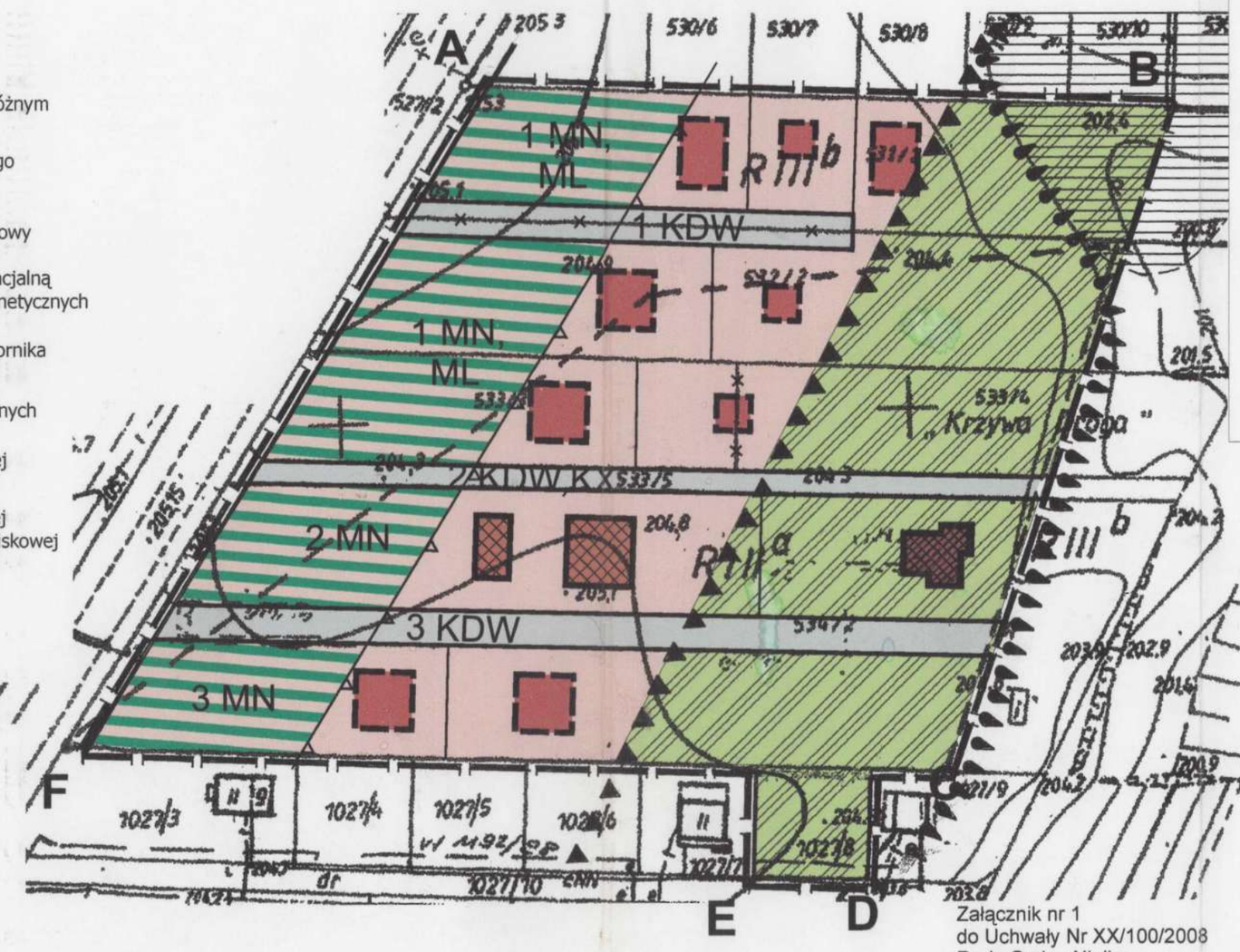
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZY ZBIORNIKU WODNYM W NIELISZU - Nawóz, obszar A - F

skala 1 : 1000

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

OZNACZENIA:

- A - F — Granica opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- granice podziału własnościowego obowiązujące/zniesione
- nieprzekraczalne granice zabudowy
- granice strefy zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych
- granice otuliny biologicznej zbiornika
- obszar obserwacji archeologicznych
- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN,ML — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy letniskowej
- strefa ogrodów przydomowych
- zabudowa istniejąca/ zabudowa projektowana
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- zabudowa letniskowa
- strefa ogrodów
- KDW,KX — ciąg pieszo - jezdny
- KDW — wewnętrzne drogi dojazdowe



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

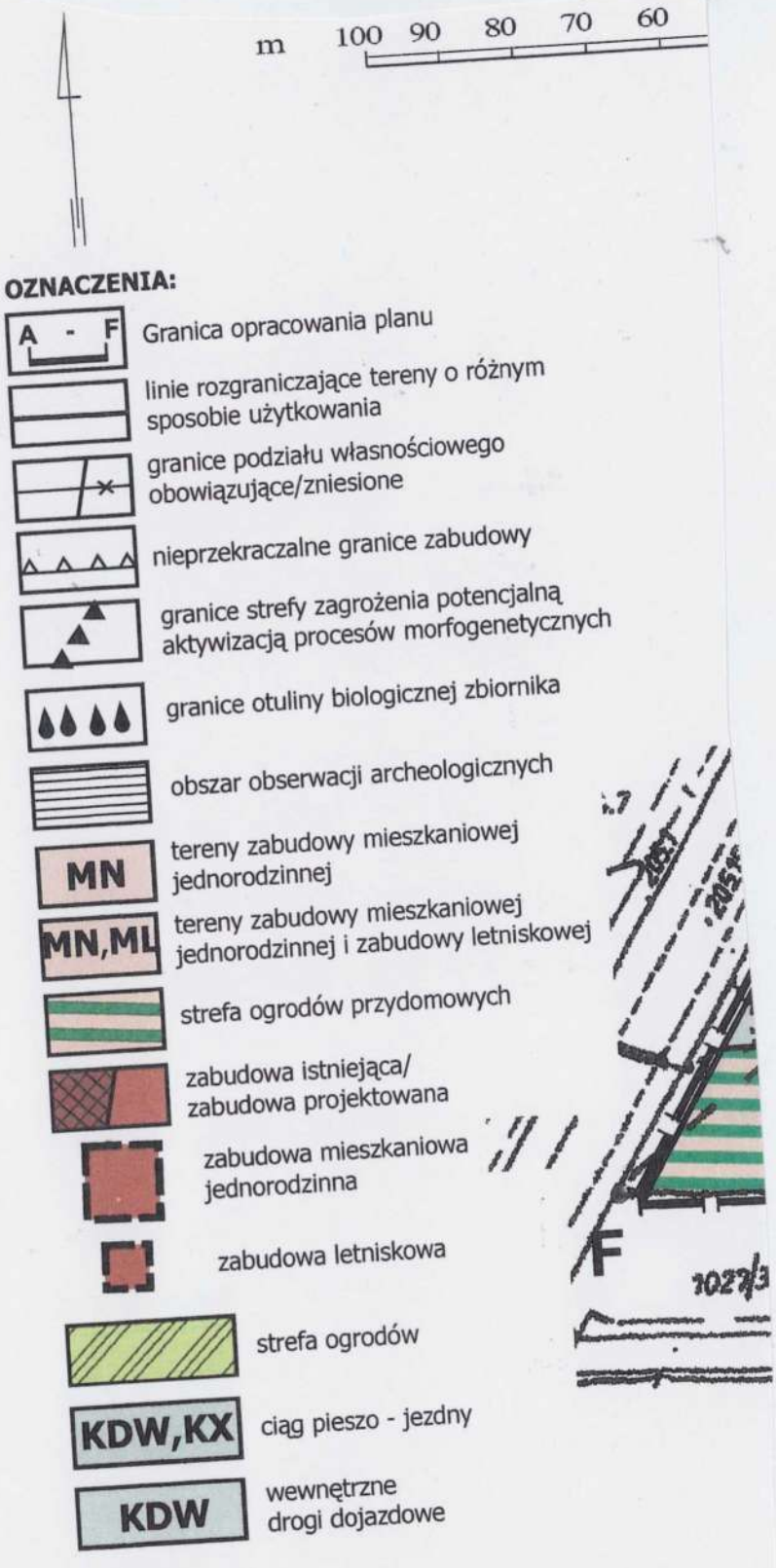
skala 1:10000



orientacyjna granica opracowania

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XX/100/2008
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 01 093
e-mail: arkadiasp@wp.pl


m 100 90 80 70 60
OZNACZENIA:
A - F
Granica opracowania planu
linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
granice podziału własnościowego obowiązujące/zniesione
nieprzekraczalne granice zabudowy
granice strefy zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych
granice otuliny biologicznej zbiornika
obszar obserwacji archeologicznych
MN
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN,ML
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy letniskowej
strefa ogrodów przydomowych
zabudowa istniejąca/ zabudowa projektowana
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
zabudowa letniskowa
strefa ogrodów
KDW,KX
ciąg pieszo - jezdny
KDW
wewnętrzne drogi dojazdowe
F
1027/3