Uchwała Nr XX/98/2008
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 H-K i L-P*

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 H-K i L-P 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 H-K i L-P 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 letniskową oznaczone symbolami 1 ZP, ML, i 2 ZP, ML.

ZP – istniejący drzewostan leśny
ML – zabudowa letniskowa

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.

§ 3

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest dopuszczenie zabudowy letniskowej na terenie działek leśnych wydzielonych z większego kompleksu leśnego przed przystąpieniem do opracowania planu, z zachowaniem rygorów określonych niniejszym planem.

§ 4

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Obowiązuje zasada możliwie maksymalnej ochrony siedliska leśnego i naturalnego ukształtowania terenu.
2. W zakresie ochrony powietrza ustala się obowiązek stosowania w zabudowie letniskowej wysokosprawnych niskoemisyjnych systemów grzewczych; preferuje się odnawialne źródła energii, zwłaszcza energię słoneczną.
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. W odniesieniu do obszaru Natura 2000 o nazwie „Zbiornik w Nieliszu" i symbolu PLB 060020 o pow. 2082,33 ha wyklucza się lokalizację inwestycji i działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony obszar ten został wyznaczony.

§ 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. Projektowana zabudowa letniskowa powinna stanowić jednorodny zespół estetycznych budynków lokalizowanych swobodnie pomiędzy istniejącymi drzewami – z tego to powodu nie wyznacza się w planie obowiązującej linii zabudowy.
2. Wyklucza się stawianie obiektów tymczasowych typu barakowozy, kontenery, kioski itp.
3. Przy ogrodzeniu działek należy stosować płoty drewniane (mogą być na słupkach i pasach stalowych), bez pełnych cokołów ograniczających przemieszczanie się fauny.

§ 7

PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

1. Obowiązuje zachowanie istniejącego podziału terenu z możliwością łączenia działek, co jednak nie upoważnia do zwiększenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy.
2. Na jednej działce bez względu na jej powierzchnię dopuszcza się budowę jednego domu o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 40,0 m².
3. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje zachowanie charakteru działki leśnej, z maksymalnym zachowaniem drzewostanu i naturalnego poszycia leśnego.
4. Minimum 60% powierzchni działki powinien stanowić teren czynny biologicznie.
5. Obowiązuje zapewnienie 1 miejsca parkingowego na własnej działce, a w przypadku większej ilości samochodów, parkowanie w miejscach do tego przeznaczonych poza strefą lasu.

§ 8

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Obowiązuje zakaz grodzenia drogi dojazdowej do działek, gdyż stanowi ona ogólnodostępny ciąg pieszy do punktu widokowego na zalew.

§ 9

UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Dostępność komunikacyjna do działek z wydzielonej drogi wewnętrznej.

§ 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 prowadzenia 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; rozbudowa sieci dla potrzeb projektowanej zabudowy letniskowej 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.

§ 12

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI

1 ZP, ML
2 ZP, ML

1. Funkcja wiodąca: drzewostan leśny
   Funkcja towarzysząca: zabudowa letniskowa
2. Zasady zagospodarowania:
   a) utrzymuje się istniejący podział terenu na niewielkie działki przeznaczone pod zabudowę indywidualnymi domkami letniskowymi,

b) wprowadza się obowiązek włączenia zabudowy do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej,
c) dopuszcza się łączenie działek w celu uzyskania większego terenu rekreacyjnego, lecz bez prawa stawiania drugiego domu lub przekraczania parametrów wskazanych w § 7,
d) nie dopuszcza się budowy wolnostojącej zabudowy gospodarczej,
e) ustala się następujące wymogi kształtowania zabudowy:
   - budynki parterowe z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe,
   - dachy dwu lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia dachu do 45°,
   - 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,
f) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.

§ 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 H-K i L-P

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

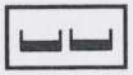
OZNACZENIA:

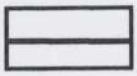
- granica opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- granice podziału własnościowego
- teren zabudowy letniskowej
- **ZP** istniejący drzewostan leśny
- **ML** zabudowa letniskowa

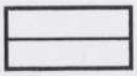
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XX/98/2008
Rady Gminy Nielisz
z dnia 23 kwietnia 2008

Opracował zespół w składzie:
główny projektant: mgr inż. arch. Jadwiga Jamiołkowska
ARKADIA STUDIO PROJEKTOWE
20-029 Lublin
al. Długosza 10 lok 20
tel./fax (0-81) 534 01 20
e-mail: arkadiasp@wp.pl

OZNACZENIA:


granica opracowania planu


linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania


granice podziału własnościowego


teren zabudowy letniskowej



istniejący drzewostan leśny



zabudowa letniskowa