DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 29 lutego 2024 r.

Poz. 1418

Podpisany przez:
Paweł Chruściel; LUW w Lublinie
Data: 29.02.2024 14:22:11

UCHWAŁA NR LI/392/2024
RADY GMINY NIELISZ

z dnia 2 lutego 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy zbiorniku wodnym w Nieliszu, w miejscowości Nielisz (Obszar E - Dąbszczyzna)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z podjętą Uchwałą Nr XIV/91/2019 Rady Gminy Nielisz z dnia 25 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nielisz, Rada Gminy Nielisz uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy zbiorniku wodnym w Nieliszu, w miejscowości Nielisz (Obszar E – Dąbszczyzna) nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nielisz", przyjętego Uchwałą Nr XVI/76/2000 Rady Gminy Nielisz z dnia 29 stycznia 2000 r. (wraz z późniejszą zmianą przyjętą Uchwałą Nr XX/92/12 Rady Gminy Nielisz z dnia 24 sierpnia 2012 r.).

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy zbiorniku wodnym w Nieliszu, w miejscowości Nielisz (Obszar E – Dąbszczyzna) zwaną dalej „zmianą planu", stanowiącą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego Uchwałą Nr V/24/2007 Rady Gminy Nielisz z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy zbiorniku wodnym w Nieliszu w skali 1:2000 (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 84, poz. 1690 z dnia 11 maja 2007 r.), w granicy obszaru objętego zmianą planu, określonej na rysunku zmiany planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Zmianę planu stanowią:

1) ustalenia tekstowe zmiany planu – będące treścią niniejszej uchwały;

2) rysunek zmiany planu w skali 1:1000 – będący załącznikiem nr 1 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – będący załącznikiem nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – będący załącznikiem nr 3 do uchwały;

5) dane przestrzenne (dokument elektroniczny) – będący załącznikiem nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **budowlach hydrotechnicznych** – należy przez to rozumieć budowle wraz z urządzeniami i instalacjami technicznymi z nimi związanymi, służące gospodarce wodnej oraz kształtowaniu zasobów wodnych i korzystaniu z nich, zgodnie z znaczeniem pojęciowym zawartym w przepisach odrębnych;

2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci pod kątem większym lub równym 12º;

3) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć wielowarstwowe pokrycie dachowe o z nasadzeniami roślin wieloletnich wraz z elementami towarzyszącymi (m .in. studzienki rewizyjne, zabezpieczenia antykorozyjne), gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację, takie jak:

   a) dach zielony intensywny – pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej, z użyciem drzew i krzewów,

   b) dach zielony ekstensywny – pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich niskich (m. in. w formie zadarniającej), które są w stanie samodzielnie się utrzymać i rozwijać;

4) **detalach urbanistycznych** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania i urządzenia przestrzeni otwartej mające na celu nadanie jej cech indywidualnych, takie jak: nawierzchnie placów i ciągów komunikacyjnych, oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, altany, balustrady, ławki, śmietniki, rzeźby, wodotryski;

5) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki, od strony której istnieje podstawowa dostępność komunikacyjna zapewniona przez drogi, z których odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

6) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty, w tym instalacje odnawialnych źródeł energii, służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego zmianą planu w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w: wodę, ciepło, chłód, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania wód opadowych, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

7) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

8) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie ciągłe wyznaczające na rysunku zmiany planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku zmiany planu linię poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy, za wyjątkiem: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;

10) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych dotyczących elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności i/lub podniesieniu standardu; wyrażenie „modernizacja” mieści się w zakresie pojęciowym: „remontu” lub „przebudowy”, określonym w przepisach odrębnych;

11) **parkingu zielonym** – należy przez to rozumieć zgrupowanie naziemnych miejsc parkingowych o przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej nawierzchni, wykonanych z wykorzystaniem ekologicznych płyt ażurowych trawnikowych, kratek trawnikowych z tworzyw sztucznych lub kostki układanej w sposób ażurowy, zapewniających wzrost roślin zadarniających (np. trawy); w ramach parkingu zielonego należy zapewnić dodatkowo: na 1 miejsce do parkowania, nie mniej niż 1,0 m² zieleni urządzonej, w tym nie mniej niż 1 drzewo lub krzew na 4 miejsca do parkowania;

12) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć przestrzeń pomiędzy płaszczyzną dachu stromego a ostatnią kondygnacją budynku, zawierająca pomieszczenia przystosowane do przebywania w nich ludzi;

13) **połaciach głównych dachu** – należy przez to rozumieć połacie dachu dwu- lub wielospadowego, których kalenica przebiega wzdłuż, bądź równolegle do dłuższej osi zasadniczej bryły budynku;

14) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w przepisach odrębnych;

15) **powierzchni całkowitej** (zabudowy) – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzoną (z wyłączeniem tynków i okładzin) po obrysie zewnętrznym budynku, na poziomie posadzki pomieszczeń lub części pomieszczeń o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron, przy czym do powierzchni całkowitej nie wlicza się nadbudówek takich jak: maszynownie dźwigu, centrale wentylacyjne, klimatyzacje lub kotłownie oraz powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;

16) **powierzchni użytkowej** (zabudowy) – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą pomniejszoną o powierzchnie zajęte przez konstrukcje, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, korytarze, rampy, poczekalnie, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe (techniczne, pomocnicze);

17) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);

18) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

19) **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

20) **systemie przyrodniczym gminy** – należy przez to rozumieć ciągłą strukturę przestrzenną wiążącą ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne przestrzenie zieleni oraz tereny otwarte (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania o ograniczonej zabudowie, w celu zachowania drożności i łączności przyrodniczej;

21) **technicznych elementach błękitno-zielonej infrastruktury** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania i urządzenia typu: ogrody deszczowe, zbiorniki retencyjne, sztuczne mokradła, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, rabaty i kwietniki systemowe, dachy zielone, ogrody wertykalne, zielona mała architektura (np.: zielone przystanki, ogrody kieszonkowe), nawierzchnie przepuszczalne i podłoża strukturalne, systemy zrównoważonego gospodarowania wodą deszczową i inne;

22) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Nielisz;

23) **urządzeniach turystyczno-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć urządzenia lub budowle służące turystyce i rekreacji, w tym: punkty widokowe, kładki, podesty, szlaki turystyczne (ścieżki dydaktyczne);

24) **urządzeniach wodnych** – należy przez to rozumieć urządzenia lub budowle służące do kształtowania zasobów wodnych lub korzystania z tych zasobów, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym zawartym w przepisach odrębnych;

25) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

26) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do poziomu najwyższego elementu budynku – kalenicy, attyki, bądź najwyżej położonego punktu dachu, z wyłączeniem kominów oraz obiektów i urządzeń technicznych;

27) **wydzieleniu wewnętrznym** (w ramach funkcji podstawowej terenu) – należy przez to rozumieć część terenu w liniach rozgraniczających wydzieloną liniami wewnętrznego podziału, dla której sformułowano ustalenia uszczegóławiające przeznaczenie i sposób zagospodarowania;

28) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki oraz inne obiekty budowlane trwale związane z gruntem, posiadające zadaszenie lub zadaszenie i ściany;

29) **zabudowie biologicznej –** należy przez to rozumieć roślinność: leśną, zaroślową, szuwarową lub łąkową, zgodną z warunkami siedliskowymi, która naturalnie porasta brzegi koryt cieków wodnych oraz dna ich dolin;

30) **zabudowie pensjonatowej –** należy przez to rozumieć zabudowę będącą rodzajem obiektów hotelarskich, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym zawartym w przepisach odrębnych;

31) **zabudowie letniskowej –** należy przez to rozumieć zabudowę służącą rekreacji indywidualnej (zamieszkiwaną czasowo), tj. budynki letniskowe przeznaczone do okresowego wypoczynku, nie będące obiektami hotelarskimi;

32) **zachowaniu istniejącej zabudowy** – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej zabudowy z dopuszczeniem jej modernizacji;

33) **zieleni nadrzecznej** – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wielopiętrowej (roślinność: niska, średnia, wysoka) typowej dla ekosystemów dolin rzecznych, stanowiącej zabudowę biologiczną doliny rzecznej (np. łąki, pastwiska, szuwary, zakrzaczenia i zadrzewienia typowe dla siedlisk łęgowych i olsowych) i/lub służącej do wzmacniania brzegów rzeki, w tym roślinności: przybrzeżnej (szuwarowej) oraz wodnej;

34) **zieleni urządzonej –** należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wielopiętrowej (roślinność: niska, średnia, wysoka), zrealizowany w oparciu o wykonane nasadzenia roślinności o różnej formie i rodzaju (roślinność: rekreacyjna, dekoracyjna, użytkowa);

35) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć ustalenia uchwały, o której mowa w § 1 uchwały.

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

§ 3. 1. Ustalenia przyjęte w zmianie planie określają:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

7) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu i zasad ich zagospodarowania, określające zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu stanowiące ustalenia obowiązujące:

1) granica obszaru objętego zmianą planu;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) granica strefy zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych;

5) granica otuliny biologicznej zbiornika;

6) symbole i oznaczenia barwne terenów;

7) wydzielenie wewnętrzne (w ramach funkcji podstawowej terenu): strefa zieleni urządzonej (w tym ogrodowej);

8) granica krajowego korytarza ekologicznego;

9) granica doliny Dopływu spod Wielącza Kolonii;

10) granica obszarów funkcjonalno-przestrzennych;

11) skarpy do zachowania.

3. Pozostałe oznaczenia rysunku zmiany planu stanowią elementy informacyjne.

§ 4. 1. W granicy obszaru objętego zmianą planu wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami literowymi określającymi funkcje terenu oraz numerami porządkowymi (cyfry arabskie) rozpoczynającymi się od numeru 1.

2. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są następujące tereny położone w granicach objętych uchwałą, oznaczone symbolami:

1) **MN,Ua** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / usług komercyjnych;

2) **ML(ZP)** – tereny zabudowy letniskowej (w zieleni urządzonej);

3) **UT,ML(MN)** – tereny obsługi wypoczynku i turystyki: usług turystyki, zabudowy letniskowej (z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);

4) **UT,MP(ML)** – tereny obsługi wypoczynku i turystyki: usług turystyki, zabudowy pensjonatowej (z dopuszczeniem zabudowy letniskowej);

5) **UT,US** – tereny usług rekreacyjnych: turystyki, sportu i rekreacji;

6) **ZL** – tereny lasów;

7) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;

8) **RZ** – tereny zieleni łęgowej;

9) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

10) **EE** – tereny urządzeń związanych z elektroenergetyką;

11) **KDZ 3205L** – tereny drogi publicznej zbiorczej;

12) **KDL** – tereny drogi publicznej lokalnej;

13) **KDD** – tereny drogi publicznej dojazdowej;

14) **KDW** – tereny drogi wewnętrznej;

15) **KX,KR** – tereny ciągu pieszego i rowerowego;

16) **KX** – tereny ciągu pieszego.

3. Na terenach, o których mowa w niniejszej uchwale ustala się przeznaczenie podstawowe, z dopuszczeniem uzupełnień funkcjami towarzyszącymi, które nie naruszają ustaleń obowiązujących ustalonych w dalszych przepisach uchwały oraz na rysunku zmiany planu. Oznaczenia literowe terenów:

1) wymienione kolejno (po przecinku) oznaczają funkcje równoważne lub wymienne przeznaczenia podstawowe terenów (np. MN,Ua);

2) wymienione w nawiasie oznaczają funkcje dopuszczone jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określonego oznaczeniem literowym przed nawiasem (np. ML(ZP)); zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla wyznaczonych terenów, o których mowa w § 13 zmiany planu.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Za nadrzędne przy formułowaniu zasad zagospodarowania obszaru uznaje się:

1) uwarunkowania wynikające z położenia doliny rzeki Wieprz w korytarzu ekologicznym o znaczeniu krajowym;

2) kształtowanie krajobrazu współczesnego z poszanowaniem zarówno ochrony przyrody, jak i ochrony form krajobrazu kulturowego; zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 i § 7 zmiany planu.

2. W zagospodarowaniu przestrzeni należy zahamować realizacje przebiegające w sposób (w znacznej mierze) żywiołowy, polegający na doraźnie uzyskiwanej lokalizacji i budowie domów mieszkalnych lub zespołów małych domków letniskowych, bez koordynacji z otoczeniem i planowaną funkcją rekreacyjną. W przypadku uzupełnienia istniejącej (dawnej) zabudowy nową, ustalenie jej gabarytów nie może być w żadnym przypadku dowolne. Należy opierać się na historycznej i krajobrazowej analizie w szerszym kontekście. Formy budynków powinny być komponowane z elementów drobnowątkowych, umożliwiających uzyskanie plastycznie wyrazistych, urozmaiconych światłocieniowo płaszczyzn, współgrających z otaczającą zielenią i kontrastujących z monotonną płaszczyzną wód zalewu. W tym celu ustala się:

1) nakaz stosowania wysokiej jakości materiałów wykończeniowych, takich jak: kamienie dekoracyjne (granit, piaskowiec), cegła, dachówka ceramiczna, drewno, szkło, blacha płaska, itp.;

2) nakaz realizacji nasadzeń różnych form zieleni niskiej, średniej i wysokiej towarzyszącej zabudowie z późniejszym ich kształtowaniem i pielęgnacją, w tym przy wykorzystaniu istniejących zadrzewień, w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) dopuszczenie zmiany kolorystyki elewacji oraz zmian w konstrukcji i pokrycia dachów, przy jednoczesnym wykluczeniu stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;

4) zakaz rozwiązania więźby dachu polegającego na zastosowaniu różnego (asymetrycznego) stopnia nachylenia połaci głównych dachu;

5) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza placu budowy.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. Celem:

1) umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód;

2) umożliwienia administratorowi zbiornika prac konserwatorskich i remontowych;

3) zachowania potencjału przyrodniczego zbiornika;

4) zapewnienia właściwych warunków posadowienia budynków; wprowadza się pasy ochronne wokół Zbiornika Nielisz, z których:

1) pas o szerokości 60 m traktuje się jako **otulinę biologiczną zbiornika**;

2) pas o szerokości 100 m traktuje się jako **strefę zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych**;wyłączając je spod możliwości występowania utrudnień w ogólnodostępności nieruchomości przyległych do zbiornika oraz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej (tj. urządzeń turystyczno-rekreacyjnych), gospodarce wodnej lub rybackiej (w tym urządzeń wodnych, budowli hydrotechnicznych), a także innych obiektów wyznaczonych w rysunku zmiany planu.

2. W granicy obszaru objętego zmianą planu obejmuje się ochroną planistyczną **obszar wysokiej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość)**, gdzie do czasu ustanowienia obszarów ochronnych OWO GZWP (zgodnie z ustawą – Prawo Wodne) dla całego obszaru objętego zmianą planu ustala się:

1) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie wód podziemnych;

2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu;

3) zakaz lokalizacji inwestycji znacząco oddziaływujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i opady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych.

3. W granicy obszaru objętego zmianą planu obejmuje się ochroną planistyczną: **Jednolitą Część Wód Podziemnych (PLGW2000090)** oraz **Jednolite Części Wód Powierzchniowych: „Zbiornik Nielisz" (RW20002324179), „Dopływ spod Wielącza Kolonii" (RW200006241789)**, gdzie dla całego obszaru objętego zmianą planu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na stan wód powierzchniowych (ekologiczny, chemiczny) oraz stan wód podziemnych (ilościowy, chemiczny). W celu ochrony stanu jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i/lub wód;

2) zakaz stosowania nawozów i środków ochrony roślin stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi, zwierząt oraz dla środowiska.

4. W granicy obszaru objętego zmianą planu obejmuje się ochroną planistyczną **korytarz ekologiczny „Polesie-Roztocze"** (KPdC-2C), gdzie dla całego obszaru objętego zmianą planu ustala się:

1) nakaz zachowania i kształtowania drożności ekologiczno-przestrzennej;

2) nakaz dostosowania struktur krajobrazu (tworzących obszar korytarza ekologicznego) do wymagań bytowych i migracyjnych grup gatunków chronionych (o określonych potrzebach terytorialnych), zgodnie ustaleniami szczegółowymi niniejszej zmiany planu.

5. Obejmuje się ochroną **krajowy korytarz ekologiczny doliny Wieprza**. W wyznaczonej na rysunku zmiany planu granicy krajowego korytarza ekologicznego, ustala się:

1) zakaz lokalizacji inwestycji kubaturowych;

2) zakaz likwidacji zieleni nadrzecznej (w tym wycinania olsów i łęgów) oraz zaorywania łąk;

3) zakaz regulacji wód powierzchniowych;

4) nakaz ochrony stref ekotonalnych (łąka-las i woda-las) – przed niekontrolowaną rekreacją;

5) nakaz dbałości w trakcie użytkowania rolniczego i rekreacyjnego doliny oraz podczas konserwacji urządzeń melioracyjnych o zachowanie ciągłości przestrzennej siedlisk i rozwijających się pasmowo ekosystemów.

6. Obejmuje się ochronę planistyczną dolinę **Dopływu spod Wielącza Kolonii** wyznaczoną na rysunku zmiany planu, gdzie ustala się:

1) ochronę podmokłej doliny, z zakazem przeznaczenia terenu na cele budowlane;

2) nakaz prowadzenia działań stabilizacyjnych, zwiększających ich zdolności samoregulujące, w tym: utrzymanie mokradeł sprzyjających retencjonowaniu wody oraz zwiększanie naturalnej retencji;

3) nakaz zachowania lasów i zarośli, w tym umacniających strefę zboczową Zbiornika Nielisz, tworzących jego malowniczą oprawę krajobrazową oraz dolesienie obrzeży doliny (przebiegającej południową granicą obszaru zmiany planu), celem lepszego odizolowania kształtującej się ostoi zwierząt od terenów zabudowy.

7. W granicy obszaru objętego zmianą planu obowiązuje ochrona prawna obszaru specjalnej ochrony ptasiej, **Obszar Natura 2000 „Ostoja Nieliska" (PLB060020)** – zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1 niniejszej uchwały.

8. W granicy obszaru objętego zmianą planu obejmuje się ochroną planistyczną **System Przyrodniczy Gminy Nielisz** (PSG), gdzie dla całego obszaru objętego zmianą planu ustala się:

1) nakaz zachowania różnorodności systemów ekologicznych lasów, zgodnych z naturalnymi siedliskami oraz zwiększanie lesistości obszaru (dolesienia części gruntów odłogujących, nieużytków);

2) zakaz zmiany przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne, gdzie gospodarowanie zasobami leśnymi opiera się o uproszczone plany urządzania lasów;

3) zakaz lokalizacji wszelkich nowych elementów zagospodarowania, które mogą zagrażać w sposób bezpośredni lub pośredni wodom podziemnym (ochrona wód podziemnych GZWP Nr 407);

4) nakaz eliminowania zaistniałych zagrożeń środowiskowych (np.: „dzikich" wysypisk odpadów, nieszczelnych szamb);

5) nakaz rozwoju technicznej infrastruktury ochrony środowiska (w tym kanalizacji sanitarnej).

9. Szczególną ochroną obejmuje się lasy i zarośla, gdzie gospodarowanie zasobami leśnymi opiera się o uproszczone plany urządzania lasów.

10. W granicy obszaru objętego zmianą planu ustala się obowiązek zagospodarowania terenów w sposób nie powodujący przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

11. Nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do gruntu i/lub własnych systemów zagospodarowania wody deszczowej stanowiących techniczne elementy infrastruktury błękitno-zielonej (takie jak: studnie chłonne, zbiorniki retencyjne, zbiorniki infiltracyjno-odparowujące, ogrody deszczowe), przy czym z nawierzchni narażonych na zanieczyszczenia (np. parkingów) nakazuje się stosowanie urządzeń i instalacji podczyszczających, zaś z powierzchni biologicznie czynnych – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Nakazuje się zatrzymywanie wód opadowych w granicach własnych działek, z dopuszczeniem wykorzystania wód czystych (z dachów, terenów zielonych) lub podczyszczonych w separatorach ropopochodnych (z nawierzchni narażonych na zanieczyszczenia) do nawodnień terenów biologicznie czynnych bądź innych celów gospodarczych.

13. Nakazuje się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się ich odprowadzanie do indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków (do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej).

14. W celu zapobieżeniu negatywnemu oddziaływaniu na zdrowie ludzi i na środowisko nakazuje się stosowanie do celów grzewczych instalacji, w których następuje spalanie paliw i/lub instalacji odnawialnych źródeł energii, spełniających wymogi przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i zakazy określone w przepisach szczególnych.

15. Ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla poszczególnych terenów, poprzez ustalenie standardów akustycznych:

1) w przypadku realizacji na terenach: zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz usługowej, o których mowa w §4 ust. 2 pkt 1 - 5 zmiany planu:
   a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) budynków przeznaczonych do okresowego wypoczynku (letniskowych) – standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
   c) budynków mieszkalno-usługowych – standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
   d) budynków przeznaczonych do okresowego pobytu ludzi (pensjonat) – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
   e) budynków przeznaczonych do okresowego pobytu ludzi (tj.: hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, schronisko) – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
   f) schronisk młodzieżowych – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
2) w przypadku terenów zieleni i wód, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 6 - 9 zmiany planu – standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
3) w przypadku terenów komunikacji i infrastruktury technicznej, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 10 - 16 zmiany planu – nie ustala się standardu akustycznego.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicy obszaru objętego zmianą planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną prawną, na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Na całym obszarze zmiany planu obowiązują wymogi wynikające z art. 32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tj. w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem bądź zabytkiem archeologicznym podczas realizacji robót ziemnych wymagane jest wstrzymanie prac, zabezpieczenie znaleziska i powiadomienie o odkryciu wojewódzkiego konserwatora zabytków bądź wójta gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Za niezbędne uznaje się kształtowanie bezpiecznych (i estetycznych) przestrzeni publicznych poprzez:

1) zwiększenie różnorodności funkcjonalnej prowadzącej do intensyfikacji użytkowania przestrzeni, zwłaszcza w porach wieczornej i nocnej;

2) kreowanie możliwości otwierania usług do przestrzeni publicznych (ogródki kawiarniane) oraz miejsc do okazjonalnych imprez oraz spontanicznej aktywności mieszkańców i osób przyjeżdżających na odpoczynek;

3) dążenie do integracji funkcji, lecz z zachowaniem czytelnych granic pomiędzy przestrzeniami w domenie publicznej, społecznej oraz prywatnej;

4) dążenie do zwartości terenów zielonych.

2. Kształtowanie przestrzeni ruchu ze względu na bezpieczeństwo wymaga rozwiązania konfliktów komunikacyjnych poprzez:

1) przebudowę i modernizację niebezpiecznych skrzyżowań;

2) poprawę widoczności i oświetlenia dróg w nocy;

3) segregację ruchu samochodowego, pieszego i rowerowego, zwiększenie przestrzeni ruchu pieszego;

4) dostosowanie czytelności znaków pionowych do klasy drogi i prędkości pojazdów, stosowanie znaków z materiałów zapewniających ich czytelność, trwałość, samooczyszczanie i widzialność w nocy ze względu na wzmożony ruch związany z rekreacyjną funkcją obszaru;

5) stosowanie elementów detali urbanistycznych wspomagających bezpieczeństwo ruchu:

a) bariery zapobiegające nieprawidłowemu parkowaniu na poboczach, zieleńcach i chodnikach,

b) bariery ochronne zabezpieczające przed wyjechaniem pojazdu poza krawędź jezdni,

c) azyle dla pieszych, przejścia dla pieszych wyróżnione barwą nawierzchni lub wypiętrzeniem ich powierzchni ponad poziom jezdni.

3. Obowiązuje przystosowanie przestrzeni publicznych do ruchu osób ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi. Przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem laski przez osoby niewidome oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunków scalenia i podziału nieruchomości

1. W granicy obszaru objętego zmianą planu nie wyznacza się obszaru wskazanego do scalenia i podziału nieruchomości.

2. Ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) minimalną powierzchnia działki:

a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną / usługową– nie mniej niż 1200 m^2,

b) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – nie mniej niż 1000 m^2,

c) pod zabudowę letniskową – nie mniej niż 1000 m^2,

d) pod zabudowę pensjonatową, hotelarską, turystyki biznesowej – nie mniej niż 2000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną / usługową – nie mniej niż 20 m,

b) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – nie mniej niż 18 m,

c) pod zabudowę letniskową – nie mniej niż 18 m,

d) pod zabudowę pensjonatową, hotelarską, turystyki biznesowej – nie mniej niż 25 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;

4) ustala się, że zasada zachowania określonej w zmianie planu minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod: komunikację, infrastrukturę techniczną, powiększenie lub regulację granic pomiędzy nieruchomościami, w ramach linii rozgraniczających określonych na rysunku zmiany planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielanej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

1. Tereny położone w granicy obszaru objętego zmianą planu podlegają ochronie prawnej, w ramach wyznaczonej formy ochrony przyrody – **Obszar Natura 2000 Ostoja Nieliska (PLB060020)**. W obrębie wskazanego obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 dopuszcza się realizację inwestycji, które nie mogą generować znacząco negatywnych oddziaływań na zachowanie we właściwym stanie populacji gatunków ptaków objętych ochroną, w tym zadań ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W granicy obszaru objętego zmianą planu nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych, podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. W granicy obszaru objętego zmianą planu ustala się zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2. Ustala się zakaz zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: **10 ZL**, **12 ZL** – tereny lasów, **4 ZP**, **8 ZP**, **11 ZP**, **21 ZP** – tereny zieleni urządzonej, **7 RZ** – tereny zieleni łęgowej, **6 WS**, **9 WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

3. Na terenach objętych zmianą planu dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych związanych z przeznaczeniem podstawowym poszczególnych terenów.

4. W **strefach zieleni urządzonej** (w tym ogrodowej) stanowiących wydzielenia wewnętrzne (w ramach funkcji podstawowej terenów), oznaczonych graficznie na rysunku zmiany planu, ustala się:

1) nakaz lokalizowania zieleni urządzonej, w tym w formie: skwerów, zieleńców;

2) zakaz lokalizowania zabudowy;

3) dopuszczenie lokalizacji detali urbanistycznych;

4) dopuszczenie lokalizacji ciągów komunikacyjnych (w tym dojazdów, chodników) oraz miejsc do parkowania;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej położonej w strefie zieleni urządzonej: nie mniej niż 70%.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. W granicy obszaru objętego zmianą planu ustala się następujące klasy dróg:

1) droga publiczna zbiorcza (KDZ) – obsługuje obszar objęty zmianą planu z równoczesnym zapewnieniem powiązań komunikacyjnych z obszarem gminy oraz z zewnętrznym otaczającym gminę;

2) droga publiczna lokalna (KDL) – obsługuje poszczególne zespoły zabudowy oraz dojazd do poszczególnych posesji;

3) drogi publiczne dojazdowe (KDD) oraz drogi wewnętrzne (KDW) – zapewniają dojazd do poszczególnych posesji.

2. Dla przyjętych w ust. 1 klas dróg, zakłada się następujące parametry techniczne:

1) droga publiczna zbiorcza (powiatowa) – klasy Z:

a) szerokość jezdni 7,00 m (przekrój uliczny) – na terenie zabudowanym,

b) szerokość w liniach rozgraniczających (w obszarze istniejącego układu urbanistycznego): zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

2) droga publiczna lokalna (gminna) – klasy L:

a) szerokość jezdni 6,00 m – na terenie zabudowanym,

b) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 12,0 m;

3) drogi publiczne dojazdowe (gminne) – klasy D:

a) szerokość jezdni 5,50 m – na terenie zabudowanym,

b) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 12,0 m;

4) drogi wewnętrzne:

a) szerokość jezdni 5,00 m – na terenie zabudowanym,

b) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 7,0 m.

3. Ustala się najmniejsze odległości sytuowania w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, w tym budynków z pomieszczeniami na pobyt stały ludzi, względem linii rozgraniczających terenu:

1) dla drogi zbiorczej (powiatowej): nie mniej niż 10 m;

2) dla dróg lokalnych i dojazdowych (gminnych): nie mniej niż 5 m;

3) dla dróg wewnętrznych – nie mniej niż 5 m.

4. System transportu zbiorowego zakłada się w oparciu o komunikację: autobusową i/lub busową.

5. Dla układu ciągów rowerowych zakłada się wyznaczenie dróg lub pasów rowerowych, przy czym:

1) na terenie ciągu pieszego i rowerowego – dopuszcza się separację ruchu pieszego od rowerowego;

2) na drogach: lokalnej, dojazdowych (gminnych) i drogach wewnętrznych – ruch rowerowy odbywa się na zasadach ogólnych;

3) na drodze zbiorczej (powiatowej) – wydziela się drogę lub pas pod ruch rowerowy.

6. Przy modernizacji istniejącej drogi zbiorczej (powiatowej) wprowadza się możliwość:

1) podczyszczania wód opadowych z korony drogi;

2) wykonywania przepustów ekologicznych dla zwierząt;

3) kształtowania obudowy biologicznej drogi w postaci zieleni izolacyjnej (w tym szpalerów drzew).

7. Przy realizacji miejsc do parkowania na terenach funkcjonalnych wprowadza się obowiązek:

1) kształtowania zieleni izolacyjnej;

2) podczyszczania wód opadowych z parkingów, przed odprowadzeniem do gruntu lub kanalizacji sanitarnej.

8. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania bilansu zapotrzebowania inwestycji na minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;

2) budynki letniskowe – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 budynek letniskowy;

3) budynków usługowych, w tym usług komercyjnych z zakresu: handlu, kultury – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde pełne 50 m^2 powierzchni użytkowej;

4) budynki usług turystyki oraz zabudowy pensjonatowej:

a) obiekty hotelarskie, pensjonaty – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na pokój noclegowy,

b) obiekty turystyki biznesowej (w tym centra konferencyjne) – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde pełne 100 m^2 powierzchni użytkowej,

c) obiekty gastronomiczne (restauracje, kawiarnie, bary) – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe 10 miejsc konsumpcyjnych,

5) obiekty usług sportu i rekreacji – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na każde pełne 100 m^2 powierzchni użytkowej.

9. W przypadkach niekreślonych wyżej, ilość miejsc do parkowania dla samochodów należy dostosowywać do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na każde pełne 50 m^2 powierzchni użytkowej.

10. Miejsca parkingowe według wskaźników określonych w ust. 8 i ust. 9 należy lokalizować na terenie działki budowlanej, z niezależnym dostępem do jezdni lub drogi manewrowej. W przypadku przebudowy i remontu obiektu, którego parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc do parkowania (zgodnie z przepisami odrębnymi) dopuszcza utrzymanie miejsc do parkowania w dotychczasowej ilości.

11. Na terenach, dla których określono wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania, w ramach powyższego bilansu należy uwzględnić minimalną liczbę miejsc do parkowania wyznaczonych jako stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;

2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;

3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;

4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych, jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.

12. Ustala się wskaźnik minimalnej liczby miejsc parkingowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 5 miejsc parkingowych dla samochodów.

13. Dopuszcza się modernizację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym instalacji odnawialnych źródeł energii (mikroinstalacji), na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych.

14. Nakazuje się realizację dróg pożarowych do obiektów, które wymagają ich zapewnienia, przy zachowaniu wymogów umożliwiających dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej– zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. **W zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym na cele przeciwpożarowe ustala się:**

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej (grupowych wodociągów wiejskich, zasilanych z ujęcia podstawowego w Nieliszu), na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) ustala się lokalizację sieci wodociągowych dla potrzeb obsługi projektowanej i modernizowanej zabudowy w ciągach istniejących i planowanych dróg;

3) w przypadku niemożliwości spełnienia warunków podanych w pkt 2, dopuszcza prowadzenie sieci poza pasami dróg;

4) w okresie przejściowym do czasu pełnego rozwoju wodociągu grupowego na terenach położonych poza zasięgiem sieci tych wodociągów zmiana planu dopuszcza zaopatrzenie w wodę ze studni lokalnych;

5) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zapewnienia wody do zewnętrznego gaszenia pożaru, ze szczególnym uwzględnieniem usytuowania hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych wraz z dojazdami spełniającymi wymagania jak dla dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

16. **W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:**

1) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej (zbiorczego gminnego systemu kanalizacji sanitarnej), na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) ustala się lokalizację sieci kanalizacyjnej dla potrzeb obsługi projektowanej i modernizowanej zabudowy w ciągach istniejących i planowanych dróg;

3) w przypadku niemożliwości spełnienia warunków podanych w pkt 2, zmiana planu dopuszcza prowadzenie sieci poza pasami dróg;

4) w okresie przejściowym do czasu realizacji zbiorczych systemów kanalizacyjnych, zmiana planu dopuszcza odprowadzanie ścieków do lokalnych systemów, w tym wyposażonych w: zbiorniki bezodpływowe, przydomowe oczyszczalnie ścieków.

17. **W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:**

1) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg publicznych należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych do gruntu lub pobliskich cieków z zachowaniem wymagań obowiązujących przepisów odrębnych;

2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów i powierzchni utwardzonych do gruntu i/lub gromadzenie w indywidualnych instalacjach retencjonowania wód przy zastosowaniu technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury, przy czym z nawierzchni narażonych na zanieczyszczenia nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. **W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:**

1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, na podstawie warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej określonych przez zarządcę sieci;

2) dopuszczenie przebiegu napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średnich napięć (15 kV) z możliwością ich rozbudowy, remontu i modernizacji; odcinki linii elektroenergetycznych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem należy przebudować; przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych przez zarządcę sieci;

3) nowe stacje transformatorowe lokalizowane w granicy obszaru objętego zmianą planu, preferuje się w wykonaniu wnętrzowym zasilane kablowo, z wyjątkiem stacji małych zasilających oddalone obszary zabudowy, gdzie budowa stacji wnętrzowych nie jest uzasadniona technicznie i ekonomicznie; dopuszcza się stacje transformatorowe (kontenerowe) zasilane kablowo, o ile potrzeba budowy stacji wyniknie z planu realizacyjnego, zaś budowa stacji transformatorowej nie będzie kolidowała z tymi planami;

4) sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia (z wyjątkiem przyłączy) mogą być realizowane zarówno w wykonaniu napowietrznym jak i kablowym; dla nowych terenów budowlanych o uporządkowanej, zwartej zabudowie preferuje się wykonanie kablowe z wolnostojącymi szafkami mieszczącymi złącza kablowe i liczniki, zlokalizowanymi na ciągach komunikacyjnych;

5) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z instalacji odnawialnych źródeł energii, to jest mikroinstalacji lub małych instalacji, o mocy nie większej niż 100 kW – zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) ustala się strefę wolną od zabudowy:

a) dla linii kablowej SN 15 kV – pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),

b) dla linii kablowej nN 0,4 kV – pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii);

7) przy lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych należy zapewnić w trakcie budowy, użytkowania (eksploatacji) zachowanie odległości od osi linii elektroenergetycznej, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej; wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie: nie mniejsze niż: dla linii kablowych SN i nN – 0,7 m po każdej ze stron od osi linii.

19. **W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się** zaopatrzenie z sieci gazowej (dla celów ogrzewania, ciepłej wody użytkowej i przygotowania posiłków) na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych.

20. **W zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną** (w tym szerokopasmowy internet) **ustala się:**

1) linie telekomunikacyjne należy projektować jako sieci podziemne (poprzez rozbudowę istniejącej kablowej sieci teletechnicznej) na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) kablowe sieci teletechniczne należy lokalizować w liniach rozgraniczających istniejących i planowanych ciągów komunikacyjnych poza jezdniami lub w terenach zielonych;

3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych.

21. **W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:**

1) zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązujące na terenie województwa lubelskiego – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) możliwość pozyskiwania energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii, to jest mikroinstalacji lub małych instalacji, o mocy nie większej niż 100 kW – zgodnie z przepisami odrębnymi.

22. **W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się** prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Nielisz.

§ 13. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu i zasad ich zagospodarowania, określające zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem:**13 MN,Ua**, **16 MN,Ua**, **18 MN,Ua**, **19 MN,Ua – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / usług komercyjnych** (przeznaczenie podstawowe), pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych, ustala się:

1) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

2) maksymalną intensywność zabudowy, w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;

3) minimalną intensywność zabudowy – nie określa się;

4) maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 9,0 m (do II kondygnacji nadziemnych), przy czym dla obiektów gospodarczych i garażowych nie więcej niż 6,5 m;

5) geometrię i pokrycie dachów: dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych do 45º wykonane z wszelkich atestowanych pokryć właściwych dla dachów o dopuszczonych spadkach, w tym dachy zielone;

6) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy, w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 40%;

7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%;

8) minimalną liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 niniejszej uchwały; sposób realizacji miejsc do parkowania, w formie: naziemnych miejsc parkingowych (w tym parkingu zielonego) i/lub obiektu garażowego, w tym zintegrowanego z budynkiem;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – jak w ustaleniach § 9 zmiany planu;

10) wyznaczenie na terenach: 13 MN,Ua, 16 MN,Ua, 18 MN,Ua stref zieleni urządzonej (w tym ogrodowej), gdzie obowiązują sposoby zagospodarowania określone w § 11 niniejszej uchwały.

2. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **5 ML(ZP) – tereny zabudowy letniskowej (w zieleni urządzonej)**, w ramach której dopuszcza się prowadzenie usług turystycznych, ustala się:

1) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

2) lokalizację jednego budynku letniskowego na działce budowlanej;

3) maksymalną intensywność zabudowy, w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,2;

4) minimalną intensywność zabudowy – nie określa się;

5) maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 6,5 m (do II kondygnacji nadziemnych);

6) geometrię i pokrycie dachów: dachy strome o nachyleniu połaci dachowych do 45º wykonane z wszelkich atestowanych pokryć właściwych dla dachów o dopuszczonych spadkach, w tym dachy zielone;

7) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy, w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 10%;

8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 80%;

9) minimalną liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 niniejszej uchwały; sposób realizacji miejsc do parkowania w formie naziemnych miejsc parkingowych (w tym parkingu zielonego) i/lub obiektu garażowego, w tym zintegrowanego z budynkiem;

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – jak w ustaleniach § 9 zmiany planu;

11) wykluczenie stawiania obiektów tymczasowych typu: barakowozy, kontenery, kioski itp.

12) dopuszczenie lokalizacji urządzeń turystyczno-rekreacyjnych oraz sportowo-rekreacyjnych;

13) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej wewnętrznymi ciągami komunikacyjnymi (ciągami pieszo-jezdnymi) o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;

3. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem: **2 UT,ML(MN)**, **3 UT,ML(MN) – tereny obsługi wypoczynku i turystyki: usług turystyki, zabudowy letniskowej (z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej),** gdzie umożliwia się realizację obiektów usługowych, w szczególności z zakresu usług: hotelarskich, gastronomii, handlu, kultury, turystyki biznesowej, sportu i rekreacji, zabudowy letniskowej z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

1) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

2) lokalizację jednego budynku letniskowego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;

3) maksymalną intensywność zabudowy, w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;

4) minimalną intensywność zabudowy – nie określa się;

5) maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 9,0 m (do II kondygnacji nadziemnych), przy czym dla obiektów gospodarczych i garażowych nie więcej niż 6,5 m;

6) geometrię i pokrycie dachów: dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych do 45º wykonane z wszelkich atestowanych pokryć właściwych dla dachów o dopuszczonych spadkach, w tym dachy zielone;

7) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy, w stosunku do powierzchni działki budowlanej– nie więcej niż 35%;

8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%;

9) minimalną liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 niniejszej uchwały; sposób realizacji miejsc do parkowania w formie: naziemnych miejsc parkingowych (w tym parkingu zielonego)i/lub obiektu garażowego (w tym wbudowanego w budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy, usługowy);

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – jak w ustaleniach § 9 zmiany planu;

11) dopuszczenie lokalizacji urządzeń turystyczno-rekreacyjnych oraz sportowo-rekreacyjnych.

4. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem: **1 UT,MP(ML)**, **15 UT,MP(ML)**, **17 UT,MP(ML)**, **20 UT,MP(ML) – tereny obsługi wypoczynku i turystyki: usług turystyki, zabudowy pensjonatowej (z dopuszczeniem zabudowy letniskowej)**, gdzie umożliwia się w ramach usług wypoczynku i turystyki realizację obiektów usługowych, w szczególności z zakresu usług: hotelarskich, gastronomii, handlu, kultury, turystyki biznesowej, sportu i rekreacji, zabudowy letniskowej z dopuszczeniem mieszkalnictwa związanego z przeznaczeniem podstawowym, ustala się:

1) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

2) lokalizację jednego budynku letniskowego na działce budowlanej;

3) maksymalną intensywność zabudowy, w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,7;

4) minimalną intensywność zabudowy – nie określa się;

5) maksymalną wysokość zabudowy (do II kondygnacji nadziemnych):

   a) nie więcej niż 10,0 m – dla zabudowy pensjonatowej, obiektów usług hotelarskich oraz turystyki biznesowej,

   b) nie więcej niż 8,0 m – dla pozostałych usług oraz zabudowy letniskowej,

   c) nie więcej niż 6,5 m –dla obiektów: letniskowych gospodarczych i garażowych;

6) geometrię i pokrycie dachów: dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych do 45º wykonane z wszelkich atestowanych pokryć właściwych dla dachów o dopuszczonych spadkach, w tym dachy zielone;

7) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy, w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 35%;

8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%;

9) minimalną liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 niniejszej uchwały; sposób realizacji miejsc do parkowania w formie: naziemnych miejsc parkingowych (w tym parkingu zielonego) i /lub obiektu garażowego, w tym zintegrowanego z budynkiem;

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – jak w ustaleniach § 9 zmiany planu;

11) dopuszczenie lokalizacji urządzeń turystyczno-rekreacyjnych oraz sportowo-rekreacyjnych.

5. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **14 UT,US – tereny usług rekreacyjnych: turystyki, sportu i rekreacji**, gdzie w ramach usług rekreacyjnych dopuszcza się realizację obiektów usługowych, w szczególności z zakresu usług: hotelarskich, gastronomii, handlu, kultury, turystyki biznesowej, sportu i rekreacji, ustala się:

1) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

2) maksymalną intensywność zabudowy, w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6;

3) minimalną intensywność zabudowy – nie określa się;

4) maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 8,0 m (do II kondygnacji nadziemnych), przy czym dla obiektów gospodarczych i garażowych nie więcej niż 6,5 m;

5) geometrię i pokrycie dachów: dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych do 45º wykonane z wszelkich atestowanych pokryć właściwych dla dachów o dopuszczonych spadkach, w tym dachy zielone;

6) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy, w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 35%;

7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%;

8) minimalną liczbę miejsc do parkowania –zgodnie z § 12 niniejszej uchwały; sposób realizacji miejsc parkingowych w formie: naziemnych miejsc parkingowych (w tym parkingu zielonego)i/lub obiektu garażowego, w tym zintegrowanego z budynkiem;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – jak w ustaleniach § 9 zmiany planu;

10) dopuszczenie lokalizacji urządzeń turystyczno-rekreacyjnych oraz sportowo-rekreacyjnych.

6. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem: **10 ZL**, **12 ZL – tereny lasów**, gdzie ustala się:

1) utrzymanie, ochronę, wzmacnianie i uzupełnienie istniejących siedlisk leśnych, z dolesieniem enklaw zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

2) zakaz utrudniania dostępu do gruntów leśnych;

3) nakaz utrzymania wysokiej skarpy (od strony zalewu) oraz zagospodarowanie jej w sposób zabezpieczający przed antropopresją;

4) zakaz lokalizacji zabudowy oraz miejsc do parkowania;

5) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z prowadzeniem zrównoważonej gospodarki leśnej;

6) teren biologicznie czynny – nie mniej niż 90%.

7. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem: **4 ZP**, **8 ZP**, **11 ZP**, **21 ZP – tereny zieleni urządzonej**, w tym o charakterze zieleni ogólnodostępnej, gdzie ustala się:

1) zakaz lokalizacji zabudowy oraz miejsc do parkowania;

2) zakaz utrudniania dostępu do zieleni urządzonej;

3) nakaz starannego ukształtowania i utrzymania zieleni urządzonej, z dopuszczeniem realizacji zieleni nadrzecznej;

4) nakaz utrzymania na terenie 8 ZP wysokiej skarpy (od strony zalewu) w stanie zapobiegającym zjawiskom geodynamicznym, ze szczególną ochroną przed skutkami erozji, powodzi lub pracami ziemnymi w strefie krawędziowej (uwzględniający docelowy poziom wody w zalewie); dopuszcza się umocnienie skarpy materiałami głównie naturalnymi (kamień, faszyna, drewno) oraz siatką z geowłókniny, przy jednoczesnym wykluczeniu stosowania elementów betonowych (murów oporowych, ażurowych płyt, itp.);

5) teren biologicznie czynny – nie mniej niż 80%;

6) dopuszczenie lokalizacji: detali urbanistycznych oraz urządzeń turystyczno-rekreacyjnych, w tym także punktu widokowego w formie tarasu widokowego (na terenie 8 ZP) z miejscami do odpoczynku;

7) dopuszczenie realizacji ścieżek spacerowych powiązanych z siecią ciągów pieszych, (prowadzonych obrzeżem lasu wzdłuż wschodniej i południowej granicy zmiany planu ku terenom rekreacyjnym nad zalewem);

8) możliwość zachowania istniejącej zabudowy (w tym wykonywanie: remontów, przebudowy) na terenie 21 ZP, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.

8. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **7 RZ – tereny zieleni łęgowej**, gdzie ustala się:

1) nakaz starannego ukształtowania i utrzymania zieleni nadrzecznej;

2) zakaz utrudniania dostępu do zieleni nadrzecznej;

3) zakaz lokalizacji zabudowy oraz miejsc do parkowania;

4) teren biologicznie czynny – nie mniej niż 80%;

5) nakaz utrzymania wysokiej skarpy (od strony zalewu) w stanie zapobiegającym zjawiskom geodynamicznym, ze szczególną ochroną przed skutkami erozji, powodzi lub pracami ziemnymi w strefie krawędziowej (uwzględniający docelowy poziom wody w zalewie); dopuszcza się umocnienie skarpy materiałami głównie naturalnymi (kamień, faszyna, drewno) oraz siatką z geowłókniny, przy jednoczesnym wykluczeniu stosowaniu elementów betonowych (murów oporowych, ażurowych płyt, itp.);

6) dopuszczenie lokalizacji: detali urbanistycznych oraz urządzeń turystyczno-rekreacyjnych z miejscami do odpoczynku;

7) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych oraz budowli hydrotechnicznych;

8) dopuszczenie realizacji ścieżek spacerowych powiązanych z siecią ciągów pieszych, (prowadzonych obrzeżem lasu wzdłuż wschodniej i południowej granicy zmiany planu ku terenom rekreacyjnym nad zalewem).

9. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem: **6 WS**, **9 WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych** stanowiące odpowiednio: 6 WS – fragment cieku (Dopływ spod Wielącza Kolonii), 9WS – fragment zalewu o funkcji przyrodniczej, gdzie ustala się:

1) nakaz starannego ukształtowania i utrzymania zieleni nadrzecznej;

2) zakaz utrudniania dostępu do wód powierzchniowych;

3) zakaz lokalizacji zabudowy oraz miejsc do parkowania;

4) teren biologicznie czynny – nie mniej niż 80%;

5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych;

6) dopuszczenie lokalizacji: detali urbanistycznych oraz urządzeń turystyczno-rekreacyjnych z miejscami do odpoczynku;

7) dopuszczenie realizacji ścieżek spacerowych powiązanych z siecią ciągów pieszych.

10. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **22 EE – tereny urządzeń związanych z elektroenergetyką**, ustala się:

1) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej w oparciu o zasady wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych;

2) maksymalną intensywność zabudowy, w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,9;

3) minimalną intensywność zabudowy, w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;

4) maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 5,0 m;

5) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy, w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 90%;

6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 5%;

7) zakaz lokalizowania miejsc do parkowania;

8) geometrię i pokrycie dachów: dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych do 45º wykonane z wszelkich atestowanych pokryć właściwych dla dachów o dopuszczonych spadkach.

11. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **KDZ 3205L – tereny drogi publicznej zbiorczej**, ustala się:

1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

2) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej w oparciu o zasady wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych;

3) zakaz lokalizowania miejsc do parkowania;

4) modernizację, rozbudowę i budowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12 niniejszej uchwały.

12. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **23 KDL – tereny drogi publicznej lokalnej**, ustala się:

1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem zmiany planu – nie mniej niż 12 m;

2) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej w oparciu o zasady wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych;

3) zakaz lokalizowania miejsc do parkowania;

4) modernizację, rozbudowę i budowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12 niniejszej uchwały.

13. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem: **26 KDD**, **27 KDD**, **28 KDD – tereny drogi publicznej dojazdowej**, ustala się:

1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem zmiany planu: nie mniej niż 12 m;

2) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej w oparciu o zasady wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych;

3) zakaz lokalizowania miejsc do parkowania;

4) modernizację, rozbudowę i budowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12 niniejszej uchwały.

14. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem: **29 KDW**, **30 KDW**, **31 KDW – tereny drogi wewnętrznej**, ustala się:

1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem zmiany planu:

a) dla 29 KDW – nie mniej niż 8 m,

b) dla 30 KDW – nie mniej niż 7 m,

c) dla 31 KDW – nie mniej niż 10 m;

2) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej w oparciu o zasady wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych;

3) zakaz lokalizowania miejsc do parkowania;

4) modernizację, rozbudowę i budowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12 niniejszej uchwały.

15. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **32 KX,KR – tereny ciągu pieszego i rowerowego**, ustala się:

1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

2) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej w oparciu o zasady wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych;

3) zakaz lokalizowania miejsc do parkowania;

4) modernizację, rozbudowę i budowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej –zgodnie z § 12 niniejszej uchwały.

16. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **33 KX – tereny ciągu pieszego**, ustala się:

1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem zmiany planu: nie mniej niż 4,5 m;

2) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej w oparciu o zasady wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych;

3) zakaz lokalizowania miejsc do parkowania;

4) modernizację, rozbudowę i budowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12 niniejszej uchwały.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

1. Do czasu zmiany zagospodarowania terenów wyznaczonych w zmianie planu, dopuszcza się utrzymanie obecnego sposobu użytkowania.

2. Zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w zmianie planu.

§ 15. Stawka procentowa, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłat o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów oznaczonych symbolami: MN,Ua, UT,US, UT,ML(MN), UT,MP(ML), ML(ZP) – w wysokości 30%, zaś dla pozostałych terenów – w wysokości 1%.

§ 16. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy zbiorniku wodnym w Nieliszu w skali 1:2000, uchwalonego Uchwałą Nr V/24/2007 Rady Gminy Nielisz z dnia 31 stycznia 2007 roku (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 84, poz. 1690 z 11 maja 2007r.) w zakresie i granicy obszaru objętego zmianą planu.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nielisz.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

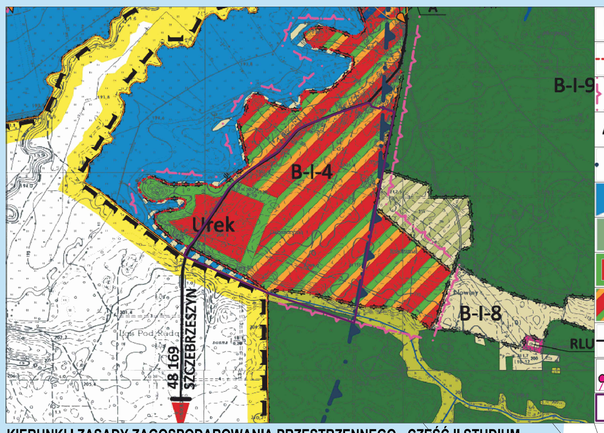
Wiceprzewodniczący Rady
Gminy Nielisz

Andrzej Smyk

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW PRZY ZBIORNIKU WODNYM W NIELISZU, W MIEJSCOWOŚCI NIELISZ (OBSZAR E - DĄBSZCZYZNA)

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr LI / 392 / 2024
Rady Gminy Nielisz
z dnia 2 lutego 2024 r.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nielisz, przyjętego Uchwałą Nr XVI/76/2000 Rady Gminy Nielisz z dnia 29 stycznia 2000 r. (wraz z późniejszą zmianą przyjętą Uchwałą Nr XX/92/12 Rady Gminy Nielisz z dnia 24 sierpnia 2012 r.)



	GRANICA GMINY
	GRANICA SOŁECTW
	TERENY WYMAGAJĄCE OPRACOWAN PLANISTYCZNYCH
A-II-3	GRANICA I SYMBOL TERENU FUNKCJONALNEGO
	GRANICA OBSZARU WYSOKIEJ OCHRONY GZWP
	ZBIORNIK WODNY "NIELISZ"
	ŁĄKI I PASTWISKA
	Urek - KONCENTRACJA USŁUG REKREACYJNYCH
	TERENY ROZWOJOWE - OBSŁUGA WYPOCZYNKU I TURYSTYKI
	DROGA POWIATOWA
	OBSZAR NATURA 2000 - DOLINA ŁĘTOWNI (PLH060040)
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM ZMIANY M.P.Z.P.

KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - CZĘŚĆ II STUDIUM
Rozdz. 6 KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU PRZESTRZENNEGO:

Obszar **B - I** jest to obszar intensywnego rozwoju funkcji turystyki i funkcji związanych z jej obsługą. W obszarze tym występują funkcje: administracyjno-usługowa, wypoczynku i turystyki oraz ich obsługi, produkcji rolnej i jej obsługi, przedsiębiorczość gospodarcza w nieuciążliwych formach, mieszkalnictwo, obsługa ruchu drogowego. Wydziela się w nim tereny:

B - I - 4 - Obszar obsługi wypoczynku i turystyki, budownictwa letniskowego. Zachowanie istniejącej zabudowy wiejskiej, likwidacja substandardowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, agro- i ekoturyzm. Realizacja obiektów ogólnodostępnych - pensjonaty, campingi, pola namiotowe, parkingi, handel, gastronomia, wypożyczalnie sprzętu, plaże wraz z wyposażeniem itp.
Urek - Główna koncentracja usług ogólnodostępnych.

B - I - 1 - Zbiornik wodny „Nielisz" wraz z wybrzeżem powyżej maksymalnego poziomu wody (tj. zbiornik dużej retencji z dopuszczeniem funkcji rekreacyjnej i gospodarki rybackiej ekstensywnej).

B - I - 9 - Ekologiczne - lasy, grunty leśne i łąki (tj. zagospodarowanie lasów zgodnie z planami służb leśnych z możliwością penetracji turystycznej, dolesienia i poprawa struktury gatunkowej, a na terenach łąk - zabudowa wyłącznie związana z gospodarką wodną.

Zgodnie z kierunkami i zasadami kształtowania terenów zabudowanych określonymi w ww. Studium (Rozdz. 6.9 Studium), zapewnienie dogodnych warunków zamieszkania ze zróżnicowaniem typów i standardów zabudowy w dostosowaniu do potrzeb i aspiracji mieszkańców przy zachowaniu podstawowych standardów uzbrojenia terenu wymaga stosowania m. in. następujących zasad działania:

- zachowanie istniejących zasobów mieszkaniowych zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej z możliwością uzupełnień i modernizacji szczególnie w zakresie podnoszenia standardów wyposażenia,
- skupienia zabudowy poprzez uzupełnienie i kontynuację istniejących układów przestrzennych; wszelkie budownictwo mieszkaniowe powstawać powinno w terenach skupionej zabudowy, enklawach lub bliskim sąsiedztwie, przy istniejących ciągach drogowych w odległości do nich określonej stosownymi przepisami,
- stopniowe przekształcanie zabudowy zagrodowej w zabudowę o charakterze letniskowym (na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego" oznaczonych symbolem B-I-2, B-I-3, B-I-4) zachowujące tradycyjne formy budownictwa i architektury oraz nawiązujące do tradycji miejsca zasady lokalizacji, sytuowania budynków na działce, wielkości działki, gabarytu, bryły wielkości do 2 kondygnacji, skali obiektów, formy dachu, kształtu i ustawienia otworów, materiałów elewacyjnych, ogrodzeń i małej architektury wsi,
- wyznaczenia terenów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokojenia społecznych potrzeb mieszkaniowych,
- ustalania miejscowych warunków kształtowania sposobu i form zabudowy w nawiązaniu do tradycji regionu poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:

granica obszaru objętego zmianą planu		KDL	tereny drogi publicznej lokalnej
linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania		KDD	tereny drogi publicznej dojazdowej
nieprzekraczalna linia zabudowy		KDW	tereny drogi wewnętrznej
granica strefy zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych		KX,KR	tereny ciągu pieszego i rowerowego
granica otuliny biologicznej zbiornika		KX	tereny ciągu pieszego
MN,Ua	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / usług komercyjnych	Z	strefa zieleni urządzonej
ML(ZP)	tereny zabudowy letniskowej (w zieleni urządzonej)		granica krajowego korytarza ekologicznego
UT,ML(MN)	tereny obsługi wypoczynku i turystyki: usług turystyki, zabudowy letniskowej (z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)		granica doliny Dopływu spod Wielącza Kolonii
UT,MP(ML)	tereny obsługi wypoczynku i turystyki: usług turystyki, zabudowy pensjonatowej (z dopuszczeniem zabudowy letniskowej)		granica obszarów funkcjonalno-przestrzennych
UT,US	tereny usług rekreacyjnych: turystyki, sportu i rekreacji		skarpy (do zachowania)
ZL	tereny lasów		
ZP	tereny zieleni urządzonej		
RZ	tereny zieleni łęgowej		
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych		
EE	tereny urządzeń związanych z elektroenergetyką		
KDZ 3205L	tereny drogi publicznej zbiorczej		

Obszar objęty opracowaniem zmiany planu położony jest w zasięgu:
- obszaru wysokiej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska" (Chełm - Zamość),
- Jednolitej Części Wód Podziemnych (PLGW2000090),
- JJednolitej Części Wód Powierzchniowych Zbiornikowych „Zbiornik Nielisz" (RW20002324179),
- ednolitej Części Wód Powierzchniowych „Dopływ spod Wielącza Kolonii" (RW200006241789),
- korytarza ekologicznego „Polesie-Roztocze" (KPdC-2C),
- Obszaru Natura 2000 „Ostoja Nieliska" (PLB060020),
- Systemu Przyrodniczego Gminy (PSG).

ELEMENTY INFORMACYJNE:

	granica administracyjna gminy Nielisz
	dolesienia
	szpalery drzew
	budynki mieszkalne (istniejące)

SKALA 1:1000

50 0 50 100
1:1000

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr LI/392/2024
Rady Gminy Nielisz
z dnia 2 lutego 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy zbiorniku wodnym w Nieliszu, w miejscowości Nielisz (Obszar E - Dąbszczyzna)

I wyłożenie do wglądu publicznego w dniach od 15 marca 2023 r. do 5 kwietnia 2023 r. (termin składania uwag - do 21 kwietnia 2023 r.)

Lp	*Data wpływu uwagi*	*Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę*	*Treść uwagi*	*Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga*	*Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	*Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Nielisz w sprawie rozpatrzenia uwagi*		*Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nielisz – załącznik do Uchwały Nr LI/392/2024 z dn. 2 lutego 2024 r.*		*Uwagi*
						uwaga uwzględniona	*uwaga nieuwzględniona*	*uwaga uwzględniona*	*uwaga nieuwzględniona*	
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**
1.	23.03.2023	K__ M__ Błonie	Ja niżej podpisana nie wyrażam zgody aby przez moją działkę była prowadzona inwestycja budowy drogi.	Dz. nr 1286 Obr. Nielisz	17 MN,Ua, 20 UT,MP(ML), 23 KDL, 28KDD	+	–	+	–	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**. Uwaga nieuwzględniona w zakresie całkowitego usunięcia przebiegu drogi 28 KDD na działce wymienionej w uwadze, która stanowi bardzo ważny element podstawowego układu komunikacyjnego dla wyznaczonych terenów inwestycyjnych. Sposób uwzględnienia uwagi (w zakresie rezygnacji z przebiegu drogi 23 KDL) będzie przedmiotem II wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
2.1	23.03.2023	L__ J__ R__ A__ Ł__ A__ Nielisz D__ E__ Zamość K__ M__	Niniejszym wobec obwieszczenia Wójta Gminy Nielisz o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy zbiorniku wodnym w Nieliszu, w miejscowości Nielisz (obszar E – Dąbszczyzna), my podpisani wyrażamy sprzeciw na planowaną w w/w planie nową drogę, która ma przebiegać przez nasze działki. Droga dotyczy 23 KDL, 29 KDD, 26 KDD od działki nr 1296 do 1257/4.	Dz. nr: 1284, 1285, 1282, 1283, 1281/2, 1299, 1286, 1296, 1298, 1416/2, 1319/2, 1287/5, 1257/4 Obr. Nielisz	13MN,Ua, 16 MN,Ua, 17 MN,Ua, 23 MN,Ua, 1 UT,MP(ML), 20 UT,MP(ML), 8ZP, 23 KDL, 26 KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDW	+	–	+	–	**Uwaga częściowo nieuwzględniona.** Uwaga nieuwzględniona w zakresie usunięcia przebiegu drogi: 28 KDD, 29KDD na części działek wymienionych w uwadze, które stanowią bardzo ważne elementy podstawowego układu komunikacyjnego dla wyznaczonych terenów inwestycyjnych. Sposób uwzględnienia uwagi (w zakresie rezygnacji z przebiegu drogi 23 KDL) od działki 1296 do 1257/4 będzie przedmiotem II wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.

Lp	*Data wpływu uwagi*	*Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę*	*Treść uwagi*	*Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga*	*Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	*Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Nielisz w sprawie rozpatrzenia uwagi*		*Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nielisz – załącznik do Uchwały Nr LI/392/2024 z dn. 2 lutego 2024 r.*		*Uwagi*
						uwaga uwzględniona	*uwaga nieuwzględniona*	*uwaga uwzględniona*	*uwaga nieuwzględniona*	
2.2	21.04.2023	Błonie B__ A__ Grodki I S__ P__ Cz__ S__ A__ J__ S__ L__ M__ D__ N__ J__ Nielisz				+	–	+	–	
3.1	23.03.2023	L__ J__ Nielisz	Nie wyrażam zgody i wnioskuję o likwidację projektowanych dróg oznaczonych symbolami 26KDD i 23KDL, w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego. Projektowane drogi są wbrew stanowisku właścicieli działek przez które zostały zaprojektowane. Właściciele nieruchomości nie składali żadnych wniosków co do realizacji takiego układu komunikacyjnego, natomiast składają stanowczy protest wobec tak arbitralnych decyzji planistycznych bez uwzględnienia stanowiska stron, dla których z tego tytułu wynikają bardzo negatywne i kosztowne konsekwencje. Projektowane drogi są nieuzasadnione pod wieloma względami, zarówno układu funkcjonalnego terenu, ochrony środowiska i względów finansowo-ekonomicznych. Projektowana droga 23KDL o szerokości 12 m przebiega w odległości kilkudziesięciu metrów od drogi powiatowej a istniejący układ komunikacyjny jest wystarczający do sprawnej obsługi nieruchomości zlokalizowanych w rozpatrywanym obszarze. Projektowana droga 23KDL o szerokości 12 m, przecina działki od 1281/1 do działki 1287/6, co powoduje utratę możliwości ich zagospodarowania, a w szczególności znaczną utratę ich wartości. Projektowana droga o symbolu 26KDD o szerokości 12 m, przebiega całkowicie po mojej działce 1284, jest kolizyjna z istniejącą zabudową mieszkalną, jest nie do zaakceptowania jako nieuzasadniona ingerencja i naruszenie warunków mieszkaniowych wynikających z przepisów Prawa budowlanego, Kodeksu Cywilnego, Ustawy o ochronie środowiska w szczególności w zakresie niezachowania standardów akustycznych. Projektowane drogi wpływają na zmniejszenie powierzchni zieleni na rozpatrywanym obszarze co jest	Dz. nr 1284 Obr. Nielisz	16 MN,Ua, 17 MN,Ua, 20 UT,MP(ML), 23 KDL, 26 KDD, 28 KDD	+	–	+	–	**Uwaga częściowo nieuwzględniona.** Uwaga nieuwzględniona w zakresie usunięcia przebiegu drogi: 28 KDD, która stanowi bardzo ważny element podstawowego układu komunikacyjnego dla wyznaczonych terenów inwestycyjnych. Sposób częściowego uwzględnienia uwagi (w zakresie rezygnacji z przebiegu części drogi 23 KDL oraz drogi 26 KDD) będzie przedmiotem II wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
3.2	21.04.2023					+	–	+	–	

Lp	*Data wpływu uwagi*	*Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę*	*Treść uwagi*	*Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga*	*Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	*Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Nielisz w sprawie rozpatrzenia uwagi*		*Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nielisz – załącznik do Uchwały Nr LI/392/2024 z dn. 2 lutego 2024 r.*		*Uwagi*
						uwaga uwzględniona	*uwaga nieuwzględniona*	*uwaga uwzględniona*	*uwaga nieuwzględniona*	
			naruszeniem przepisów ochrony środowiska i jest sprzeczne z ustaleniami zapisów projektu planu a w szczególności prognozy oddziaływania na środowisko. Realizacja projektowanych dróg, jest mało realna w najbliższym przewidywalnym okresie czasu, gdyż wiązałaby się z koniecznością, wykupu terenu przez gminę, co przy obecnych i rosnących cenach gruntu, byłoby trudne do sfinansowania. Projektowana droga jest absolutnie nie uzasadniona i byłaby tylko na papierze , powodując duże ograniczenia i bardzo negatywny wpływ na możliwości zagospodarowania nieruchomości w przedmiotowym obszarze. Projektowane drogi są absolutnie nie uzasadnione, są bezprawną ingerencją w prawo własności, byłaby w rzeczywistości tylko na papierze, powodując bardzo duże ograniczenia i negatywny wpływ na możliwości zagospodarowania nieruchomości w przedmiotowym obszarze. Wniosek o rozpatrzenie i uwzględnienie przedstawionych uwag.						
4.	31.03.2023	Ł__ A__ Cz__ S__ A__ J__ B__ A__ K__ W__ Nielisz	Nie wyrażamy zgody i wnioskujemy o likwidację projektowanej drogi oznaczonej symbolem 23KDL, w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego. Projektowana droga jest wbrew stanowisku właścicieli działek przez które została zaprojektowana. Właściciele nieruchomości nie składali żadnych wniosków co do realizacji takiego układu komunikacyjnego, natomiast składają stanowczy protest wobec tak arbitralnych decyzji planistycznych bez uwzględnienia stanowiska stron, dla których z tego tytułu wynikają bardzo negatywne i kosztowne konsekwencje. Projektowana droga jest nieuzasadniona pod wieloma względami, zarówno układu funkcjonalnego terenu, ochrony środowiska i względów finansowo-ekonomicznych. Projektowana droga o szerokości 12 m przebiega w odległości kilkudziesięciu metrów od drogi powiatowej a istniejący układ komunikacyjny jest wystarczający do sprawnej obsługi nieruchomości zlokalizowanych w rozpatrywanym obszarze. Projektowana droga o szerokości 12 m, przecina wszystkie działki o nr 1295, 1296, 1297, 1293, 1298, 1299, 1300, 1301, 1281/2, 1280/4, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287/5, 1287/6, co powoduje utratę możliwości ich zagospodarowania, a w szczególności znaczną utratę ich wartości. Projektowana droga wpływa na zmniejszenie powierzchni zieleni na rozpatrywanym obszarze, co jest naruszeniem przepisów ochrony środowiska i jest sprzeczne z ustaleniami zapisów projektu planu a w szczególności prognozy oddziaływania na środowisko. Realizacja projektowanej drogi, jest mało realna w najbliższym przewidywalnym okresie czasu, gdyż wiązałaby się z koniecznością, wykupu terenu przez gminę, co przy obecnych i rosnących cenach gruntu, byłoby trudne do sfinansowania. Projektowana droga jest absolutnie nie uzasadniona, jest bezprawną ingerencją w prawo własności, byłaby w rzeczywistości tylko na papierze, powodując bardzo duże ograniczenia i negatywny wpływ na możliwości zagospodarowania nieruchomości w	Dz. nr: 1293, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1281/2, 1280/4, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287/5, 1287/6 Obr. Nielisz	23 KDL	+	–	+	–	**Uwaga częściowo nieuwzględniona.** Uwaga nieuwzględniona w zakresie całkowitego usunięcia przebiegu drogi 23 KDL na działkach wymienionych w uwadze. W granicy działki nr 1295, droga 23 KDL ulegnie korekcie w zakresie jej przebiegu – w nawiązaniu do zaistniałego podziału geodezyjnego pod drogę (dz. nr: 1780/3, 1780/4, 1780/5, 1780/6). Względem działek nr: 1297, 1298, 1299, 1300 dotychczasowy przebieg drogi 23 KDL w ich południowych częściach nie ulegnie zmianie. W przypadku dz. nr: 1286/5, 1301, nieruchomości te nie wchodziły w skład drogi 23 KDL. Sposób uwzględnienia uwagi, w zakresie rezygnacji z przebiegu części drogi 23 KDL będzie przedmiotem II wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.

Lp	*Data wpływu uwagi*	*Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę*	*Treść uwagi*	*Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga*	*Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	*Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Nielisz w sprawie rozpatrzenia uwagi*		*Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nielisz – załącznik do Uchwały Nr LI/392/2024 z dn. 2 lutego 2024 r.*		*Uwagi*
						uwaga uwzględniona	*uwaga nieuwzględniona*	*uwaga uwzględniona*	*uwaga nieuwzględniona*	
			przedmiotowym obszarze. Wniosek o rozpatrzenie i uwzględnienie przedstawionych uwag.							
5.	31.03.2023	Ł__ A__ Nielisz	Nie wyrażam zgody i wnioskuję o likwidację projektowanej drogi oznaczonej symbolem 23KDL, w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego. Projektowana droga jest wbrew stanowisku właścicieli działek przez które została zaprojektowana. Właściciele nieruchomości nie składali żadnych wniosków co do realizacji takiego układu komunikacyjnego, natomiast składają stanowczy protest wobec tak arbitralnych decyzji planistycznych bez uwzględnienia stanowiska stron, dla których z tego tytułu wynikają bardzo negatywne i kosztowne konsekwencje. Projektowana droga jest nieuzasadniona pod wieloma względami, zarówno układu funkcjonalnego terenu, ochrony środowiska i względów finansowo-ekonomicznych. Projektowana droga o szerokości 12 m przebiega w odległości kilkudziesięciu metrów od drogi powiatowej a istniejący układ komunikacyjny jest wystarczający do sprawnej obsługi nieruchomości zlokalizowanych w rozpatrywanym obszarze. Projektowana droga 23KDL o szerokości 12 m, przecina w połowie moje działki 1282 i 1283, co powoduje utratę możliwości ich zagospodarowania, a w szczególności znaczną utratę ich wartości. Projektowana droga wpływa na zmniejszenie powierzchni zieleni na rozpatrywanym obszarze co jest naruszeniem przepisów ochrony środowiska i jest sprzeczne z ustaleniami zapisów projektu planu a w szczególności prognozy oddziaływania na środowisko. Realizacja projektowanej drogi, jest mało realna w najbliższym przewidywalnym okresie czasu, gdyż wiązałaby się z koniecznością, wykupu terenu przez gminę, co przy obecnych i rosnących cenach gruntu, byłoby trudne do sfinansowania. Projektowana droga jest absolutnie nie uzasadniona i byłaby tylko na papierze, powodując duże ograniczenia i bardzo negatywny wpływ na możliwości zagospodarowania nieruchomości w przedmiotowym obszarze. Zwiększenie zabudowy letniskowej – dz. 1328. Wniosek o rozpatrzenie i uwzględnienie przedstawionych uwag.	Dz. nr: 1282, 1283, 1328 Obr. Nielisz	16 MN,Ua, 20 UT,MP(ML), 23 KDL, 28KDL, 5ML(ZP), 4ZP, 7RZ	+	–	+	–	**Uwaga częściowo nieuwzględniona.** Uwaga nieuwzględniona w zakresie całkowitego usunięcia przebiegu drogi 23 KDL. Oprócz tego, w celu zapewnienia prawidłowego wdrażania określonych w planie zasad i warunków i podziału nieruchomości (w tym dla nowo wydzielanych działek budowlanych dot. zabudowy letniskowej), nie wskazane jest poszerzanie terenu zabudowy letniskowej, który wymagałby wydzielenia dodatkowej nieruchomości pod realizację niezbędnej obsługi komunikacyjnej. Sposób uwzględnienia uwagi, w zakresie rezygnacji z przebiegu części drogi 23 KDL przez działki nr: 1282, 1283 będzie przedmiotem II wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
6.	21.04.2023	D__ E__ Zamość	Prośba o zmianę przeznaczenia działki o powierzchni 1,22 ha oraz 1,1 ha na zmianę w części dotyczącej drogi publicznej 23 KDL – na zabudowę mieszkaniową. Drogi istniejące w zupełności zaspokajają potrzeby mieszkańców, można je ewentualnie poszerzyć.	Dz. nr: 1281/2, 1299 Obr. Nielisz	13 MN,Ua, 1 UT,MP(ML), 15 UT,MP(ML), 23 KDL, 29KDD, 34KX	+	–	+	–	**Uwaga częściowo nieuwzględniona.** Uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia części działek (po likwidacji fragmentu drogi 23 KDL) pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną. W świetle ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (mając na uwadze stanowiska Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego w Lublinie – Pismo znak: IF-II.743.36.2023 z dn. 07. 02. 2023 r.), istniejącego stanu ewidencji gruntów oraz stanu zagospodarowania określone przeznaczenie (po likwidacji drogi 23 KDL) zostało przypisane do terenów obsługi wypoczynku i turystyki: usług turystyki, zabudowy pensjonatowej (z dopuszczeniem zabudowy letniskowej). Sposób uwzględnienia uwagi, w zakresie rezygnacji z przebiegu części drogi 23 KDL przez działki nr: 1281/2, 1299 będzie przedmiotem II

Lp	*Data wpływu uwagi*	*Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę*	*Treść uwagi*	*Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga*	*Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	*Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Nielisz w sprawie rozpatrzenia uwagi*		*Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nielisz – załącznik do Uchwały Nr LI/392/2024 z dn. 2 lutego 2024 r.*		*Uwagi*
						uwaga uwzględniona	*uwaga nieuwzględniona*	*uwaga uwzględniona*	*uwaga nieuwzględniona*	
										wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
7.	26.04.2023	W__ E__ B__ B__ Ś__ P__ Ś__ W__ Ś__ A__	Protest wobec ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w części dotyczącej przebiegu wyznaczonych dróg wewnętrznych. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu, w znacznym stopniu ingeruje w tereny naszych działek, poprzez wyznaczenie dróg wewnętrznych z wykorzystaniem działek stanowiących naszą własność. Ustalenia planu znacznie obniżają wartości wskazanych działek oraz powodują uciążliwości związane z planowanym przebiegiem dróg.	Dz. nr: 1256/1, 1256/2, 1256/3, 1256/4, 1256/5, 1256/6 Obr. Nielisz	21 UT,MP(ML), 23 KDL, 27 KDD	+	–	+	–	**Uwaga wpłynęła po wyznaczonym terminie zbierania uwag.** Uwaga nieuwzględniona w zakresie rezygnacji z wyznaczenia drogi publicznej - dojazdowej (gminnej), oznaczonej symbolem 27 KDD, która stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego dla wyznaczonych terenów inwestycyjnych. Sposób częściowego uwzględnienia uwagi (w zakresie rezygnacji z przebiegu części drogi 23 KDL) będzie przedmiotem II wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.

II wyłożenie do wglądu publicznego w dniach od 1 sierpnia 2023 r. do 23 sierpnia 2023 r. (termin składania uwag - do 6 września 2023 r.)

W ustawowym terminie składania uwag żadna z osób fizycznych i prawnych oraz żadna z jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej nie wniosła uwag dotyczących projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy zbiorniku wodnym w Nieliszu, w miejscowości Nielisz (Obszar E - Dąbszczyzna).

III wyłożenie do wglądu publicznego w dniach od 7 listopada 2023 r. do 6 grudnia 2023 r. (termin składania uwag - do 22 grudnia 2023 r.)

W ustawowym terminie składania uwag żadna z osób fizycznych i prawnych oraz żadna z jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej nie wniosła uwag dotyczących projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy zbiorniku wodnym w Nieliszu, w miejscowości Nielisz (Obszar E - Dąbszczyzna).

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LI/392/2024
Rady Gminy Nielisz
z dnia 2 lutego 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1.

1. Na podstawie art. 17 pkt 5 oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Nielisz rozstrzyga, że realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, będzie wykonywana w oparciu o zasady ich finansowania zgodne z przepisami ustawy o finansach publicznych.
2. W granicy obszaru objętego zmianą planu występują istniejące i nowe elementy z zakresu infrastruktury technicznej, tj.: drogi i ciągi publiczne oraz przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości elementy infrastruktury (jako uzbrojenie terenów), należące do zadań własnych gminy, których realizacja może obciążać budżet gminy.

§ 2.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nielisz.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LI/392/2024
Rady Gminy Nielisz
z dnia 2 lutego 2024 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę