DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 29 września 2025 r.

Poz. 4226

UCHWAŁA NR XIV/92/2025
RADY GMINY NIELISZ

z dnia 29 sierpnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nielisz, w miejscowości Nielisz (Obszar A - usługowo - mieszkaniowy)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 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 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) w związku z podjętą uchwałą Nr IV/15/2024 Rady Gminy Nielisz z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nielisz, w miejscowości Nielisz (Obszar A – usługowo-mieszkaniowy), Rada Gminy Nielisz uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nielisz, w miejscowości Nielisz (Obszar A – usługowo-mieszkaniowy) 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 późn. zm.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nielisz, w miejscowości Nielisz (Obszar A – usługowo-mieszkaniowy), zwany dalej „planem", w granicy obszaru objętego planem miejscowym, określonej na rysunku planu w skali 1:1000 – stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Niniejszy plan stanowią:

1) ustalenia tekstowe planu – będące treścią niniejszej uchwały;

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

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – będący załącznikiem Nr 2 do uchwały;

4) dane przestrzenne (dokument elektroniczny) – będący załącznikiem Nr 3 do uchwały.

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

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

2) **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;

3) **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;

4) **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;

5) **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 planem 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;

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

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku 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;

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

9) **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;

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

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

12) **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;

13) **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);

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

15) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcjonalne przeznaczenie terenu, zgodnie z klasami przeznaczenia terenu (podstawowymi, uzupełniającymi), wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami literowymi;

16) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć klasy przeznaczenia terenu, które uzupełniają lub wzbogacają klasy przeznaczenia podstawowego terenu, nie powodując konfliktu między nimi;

17) **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;

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

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

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

21) **urządzeniach sportowo-rekreacyjnych –** należy przez to rozumieć urządzenia lub budowle służące do uprawiania sportu i rekreacji, w tym: boiska sportowe, korty tenisowe, place zabaw, siłownie, wybiegi dla zwierząt;

22) **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;

23) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki;

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

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

26) **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).

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

§ 3. 1. Ustalenia przyjęte w 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 planu stanowiące ustalenia obowiązujące:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) symbole i oznaczenia barwne terenów;

5) linia elektroenergetyczna (napowietrzna) SN-15kV wraz ze strefą wolną od zabudowy – 12m (6m od osi linii).

3. Pozostałe oznaczenia rysunku planu stanowią elementy informacyjne.

§ 4. 1. W granicy obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami literowymi określającymi funkcje terenu oraz numerami porządkowymi (cyfry arabskie).

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

1) **U-MN** – teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Za nadrzędne przy formułowaniu zasad zagospodarowania obszaru uznaje się kształtowanie krajobrazu współczesnego z poszanowaniem zarówno ochrony przyrody, jak i ochrony form krajobrazu kulturowego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 i § 7 planu.

2. Ustala się:

1) dopuszczenie zmiany kolorystyki elewacji oraz zmian w konstrukcji i pokrycia dachów;

2) zakaz rozwiązania więźby dachu polegającego na zastosowaniu różnego (asymetrycznego) stopnia nachylenia połaci głównych dachu.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. W granicy obszaru objętego planem miejscowym 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 planem 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.

2. W granicy obszaru objętego planem miejscowym obejmuje się ochroną planistyczną: **Jednolitą Część Wód Podziemnych (PLGW2000090)** oraz **Jednolitymi Częściami Wód Powierzchniowych: „Wieprz od zb. Nielisz do Żółkiewki" (RW2000082435)**, gdzie dla całego obszaru objętego planem 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 lub wód;

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

3. W granicy obszaru objętego planem miejscowym ustala się obowiązek zagospodarowania terenu w sposób nie powodujący przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

4. Nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do gruntu 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.

5. 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.

6. 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).

7. W celu zapobieżeniu negatywnemu oddziaływaniu na zdrowie ludzi i na środowisko nakazuje się stosowanie do celów grzewczych instalacji, w których następuje spalanie paliw lub instalacji odnawialnych źródeł energii, spełniających wymogi przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, obowiązujące na obszarze województwa lubelskiego.

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

1) w przypadku realizacji na terenach, o którym mowa w §4 ust. 2 pkt 1 planu:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) budynków mieszkalno-usługowych – standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) budynków przeznaczonych do okresowego pobytu ludzi (pensjonat, hotel) – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

2) w przypadku terenu, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 2 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 planem miejscowym 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 objętym planem miejscowym 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. Ustala się kształtowanie bezpiecznych (i estetycznych) przestrzeni publicznych, w tym możliwość otwierania usług do przestrzeni publicznych.

2. 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 planem miejscowym nie wyznacza się obszaru wskazanego do scalenia i podziału nieruchomości.

2. Ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) minimalną powierzchnię działki:

a) pod usługi lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – nie mniej niż 900 m^2,

b) dla pozostałych funkcji – nie określa się;

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) pod usługi lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – nie mniej niż 19 m,

b) dla pozostałych funkcji – nie określa się;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – nie określa się;

4) ustala się, że zasada zachowania określonej planem 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 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 województwaW granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują**:** tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

2. Na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych związanych z przeznaczeniem podstawowym poszczególnych terenów.

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

1. 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.

2. 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 usługowe, w tym usług komercyjnych – nie mniej niż 1 miejsce na każde pełne 50 m^2 powierzchni użytkowej;

3) 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.

3. 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.

4. Miejsca parkingowe według wskaźników określonych w ust. 2 i ust. 3 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.

5. 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.

6. 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.

7. Dopuszcza się modernizację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym instalacji odnawialnych źródeł energii, w oparciu o wymogi i zasady określone w przepisach odrębnych.

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

9. **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 wymogów 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 plan 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.

10. **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 wymogów podanych w pkt 2 plan dopuszcza prowadzenie sieci poza pasami dróg;

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

11. **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 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.

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

1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, na podstawie wymogów przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, wynikających z przepisów odrębnych; odcinki linii elektroenergetycznych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, należy przebudować; przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać zgodnie z funkcjonującymi wymogami określonymi w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii;

2) nowe stacje transformatorowe lokalizowane w granicy obszaru objętego planem miejscowym, preferuje się w wykonaniu wnętrzowym zasilane kablowo; 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;

3) sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia (z wyjątkiem przyłączy) mogą być realizowane zarówno w wykonaniu napowietrznym jak i kablowym z wolnostojącymi szafkami mieszczącymi złącza kablowe i liczniki, zlokalizowanymi wzdłuż ciągów komunikacyjnych;

4) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z instalacji odnawialnych źródeł energii, to jest mikroinstalacji lub małych instalacji – zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ustala się strefę wolną od zabudowy:

a) dla linii napowietrznej SN 15 kV – pas 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),

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

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

6) 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 nn – 0,7 m po każdej ze stron od osi linii.

13. **W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się** zaopatrzenie z sieci gazowej (dla celów ogrzewania, ciepłej wody użytkowej i przygotowania posiłków) w oparciu o wymogi i zasady określone w przepisach odrębnych.

14. **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) w oparciu o wymogi i zasady określone 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, w oparciu o wymogi i zasady określone w przepisach odrębnych.

15. **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 – zgodnie z przepisami odrębnymi.

16. **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 planu symbolem **1U-MN – teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (klasy przeznaczenia podstawowego), w tym pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych związanych z usługami nieuciążliwymi, w szczególności z zakresu: usług gastronomii, usług handlu, usług turystyki, usług biurowych i administracji, usług rzemieślniczych.

2. Dopuszcza się uzupełnienie przeznaczenia terenu określonego w ust. 1 o przeznaczenie uzupełniające: usługi zdrowia i pomocy społecznej (z wyjątkiem szpitali, domów opieki społecznej), zieleń urządzoną.

3. Wyklucza się lokalizację obiektów usługowych z zakresu usług handlu wielkopowierzchniowego.

4. Dla klas przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, określonych w ust. 1-2, ustala się:

1) typ zabudowy: wolnostojący, bliźniaczy;

2) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalną intensywność zabudowy – 1,7;

4) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 1,2;

5) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – nie określa się;

6) maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 13,0 m;

7) gabaryty zabudowy: do III kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) oraz kondygnacji podziemnej w zasięgu obrysu budynku;

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, w tym dachy zielone;

9) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 50%;

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%;

11) dopuszczenie lokalizowania zabudowy w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy działki, przy uwzględnieniu zasięgu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu;

12) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

13) sposób realizacji miejsc do parkowania, w formie: naziemnych miejsc parkingowych (w tym: parkingu zielonego, parkingu w zieleni) lub obiektów garażowych, w tym zintegrowanych z budynkami;

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie mniej niż 900 m^2;

15) dopuszczenie lokalizacji: urządzeń turystyczno-rekreacyjnych oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

5. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej**, ustala się:

1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających, – nie mniej niż 11,1 m, zgodnie z rysunkiem planu:

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

3) dopuszczenie 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 planie, dopuszcza się utrzymanie obecnego sposobu użytkowania.

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

§ 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 terenu oznaczonego symbolem 1U-MN – w wysokości 30%, zaś dla terenu 3KR – w wysokości 1%.

§ 16. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy zbiorniku wodnym w Nieliszu w skali 1:1000 - Nielisz, obszar A-G, przyjęty uchwałą Nr XX/99/2008 Rady Gminy Nielisz z dnia 23 kwietnia 2008 r. w zakresie i granicy obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 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

Krzysztof Komajda

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIELISZ, W MIEJSCOWOŚCI NIELISZ (OBSZAR A - USŁUGOWO-MIESZKANIOWY)

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XIV/92/2025
Rady Gminy Nielisz
z dnia 29 sierpnia 2025 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 późn. zm.)
SKALA 1:10000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM ZMIANY M.P.Z.P.

SKALA 1:1000

25 0 25 50m

A-II-3 GRANICA I SYMBOL TERENU FUNKCJONALNEGO

TEREN ZABUDOWY Z USŁUGAMI I OBSLUGĄ FUNKCJI TURYSTYKI

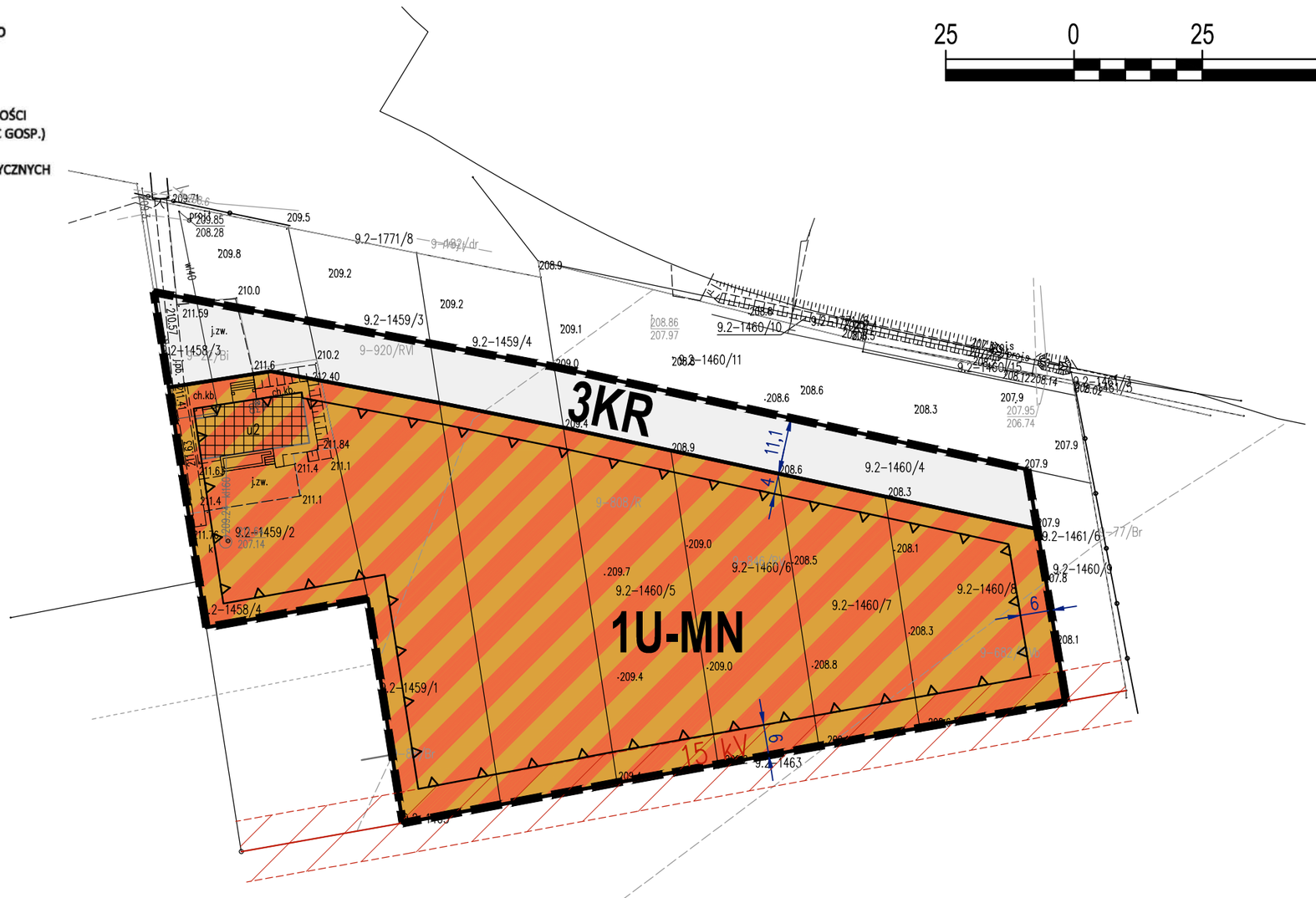
TERENY ZABUDOWY O ZWIĘKSZONEJ AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ (USŁUGI, PRZEDSIĘBIORCZOŚC GOSP.)

TERENY WYMAGAJĄCE OPRACOWAN PLANISTYCZNYCH

DROGA WOJEWÓDZKA

DROGA POWIATOWA

UJĘCIE WODY - WZ



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:

granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego	
linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	
nieprzekraczalna linia zabudowy	
U-MN	teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
15 kV	linia elektroenergetyczna (napowietrzna) SN-15 kV wraz ze strefą wolną od zabudowy - 12m (6m od osi linii)

Obszar objęty opracowaniem planu położony jest w całości w zasięgu:
- obszaru wysokiej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska" (Chełm - Zamość),
- Jednolitej Części Wód Podziemnych (PLGW2000090),
- Jednolitej Części Wód Powierzchniowych „Wieprz od zb. Nielisz do Żółkiewki (RW2000082435).

ELEMENTY INFORMACYJNE:

	budynek (istniejący)

układ współrzędnych:
ETRS89 / Poland CS2000 zone 8
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej (1:1000)
Licencja nr 6804.2024_0620_CL1
Starosty Zamojskiego z dnia 17.07.2024 r.

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 - 3 - Obszar zabudowy wiejskiej z usługami publicznymi i komercyjnymi, rzemiosłem produkcyjnym o nieszkodliwym dla środowiska profilem, obsługi turystyki i wypoczynku - agroturyzmu, domki letniskowe, ekoturyzm związany ze zbiornikiem wodnym.

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,
- 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 .

Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono z wykorzystaniem urzędowych zasobów mapy zasadniczej i ewidencji gruntów gminy Nielisz w postaci wektorowej, w układzie współrzędnych PL - 2000 zawierających obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z jego niezbędnym otoczeniem - otrzymanych z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego - prowadzonego przez Starostę Zamojskiego (zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z paragrafem pkt 3 i 4 Rozporządzenia z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo Geodezyjne i Kartograficzne).

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XIV/92/2025
Rady Gminy Nielisz
z dnia 29 sierpnia 2025 r.

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

§ 1.

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), Rada Gminy Nielisz rozstrzyga, że realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nielisz, w miejscowości Nielisz (Obszar A – usługowo-mieszkaniowy), należy do zadań własnych gminy, i będzie wykonywana w oparciu o zasady ich finansowania zgodne z przepisami ustawy o finansach publicznych.

2. W granicy obszaru objętego planem mogą występować elementy z zakresu infrastruktury technicznej: 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 3 do uchwały Nr XIV/92/2025
Rady Gminy Nielisz
z dnia 29 sierpnia 2025 r.
Zalacznik3.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