

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIELISZ W REJONIE CMENTARZA PARAFIALNEGO W NIELISZU WRAZ Z TERENAMI PRZYLEGLYMI

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr LIII/401/2024
Rady Gminy Nielisz
z dnia 28 marca 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.)

SKALA 1:10000



	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH, KOMERCYJNYCH I ADMINISTRACJI: A - ADMINISTRACJA UK - USŁUGI KULTURY		GRANICA I SYMBOL TERENU FUNKCJONALNEGO
	TEREN ZABUDOWY Z USŁUGAMI I OBSŁUGĄ FUNKCJI TURYSTYKI		GRANICA OBSZARU WYSOKIEJ OCHRONY CZMP
	CMENTARZE ZCc - CZYNNIE ZCz - ZAMKNIĘTE		OBSZAR NATURA 2000 - OSTOJA NIELISKA (PLB 060020)
	POLA - TERENY BEZ ZABUDOWY		OBIEKTY I OBSZARY ZABYTKOWE
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM M.P.Z.P.		DROGA POWIATOWA
			TERENY WYMAGAJĄCE OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:		ZP	teren zieleni urządzonej	KPdC-ZC	granica korytarza ekologicznego „Polesie-Roztocze” (KPdC-2C)
	granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego	ZL	teren lasu	A/185	obiekt zabytkowy wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (kościół parafialny rzymskokatolicki)
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	KDZ	teren drogi zbiorczej		obiekt zabytkowy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Nielisz (dzwonnica, kaplica / cmentarz przykościelny)
	nieprzekraczalna linia zabudowy	KDD	teren drogi dojazdowej		obiekt zabytkowy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Nielisz (cmentarz parafialny w Nieliszu)
	CC	KO	teren obsługi komunikacji		obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Nielisz (pomnik pamięci ofiar II wojny światowej)
	UR		strefa obsługi komunikacji		granica obszarów funkcjonalno-przestrzennych
	UK		strefa zieleni urządzonej		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 „Zbiornik Nielisz” (RW20002324179), - Systemu Przyrodniczego Gminy (PSG).
	US		strefa ograniczonego użytkowania - 50 m od granicy cmentarza		ELEMENTY INFORMACYJNE:
	MN-U		obszar Natura 2000 „Ostoja Nieliska” (PLB060020)		budynki mieszkalne (istniejące)

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 - zabudowy wiejskiej z usługami publicznymi i komercyjnymi, rzemiosłem produkcyjnym o nieszkodliwym dla środowiska profilem, obsługa turystyki i wypoczynku - agroturystyka, domki letniskowe, ekoturystyka związana ze zbiornikiem wodnym, w tym: tereny usług publicznych: UK - usług kultury oraz ZCc - cmentarz czynny, gdzie znajdują się obiekty i obszary zabytkowe;

B - I - 4 - obsługi wypoczynku i turystyki, budownictwa letniskowego. Zachowanie istniejącej zabudowy wiejskiej, likwidacja substandardowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, agro- i ekoturystyka. Realizacja obiektów ogólnodostępnych - pensjonaty, campingi, pola namiotowe, parkingi, handel, gastronomia, wypożyczalnie sprzętu, plaże wraz z wyposażeniem itp., w tym: tereny usług publicznych: UK - usług kultury oraz A - administracji oraz droga powiatowa (nr 48 169 w kierunku Szczepieszyna)

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.

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).