

**UCHWAŁA NR XXIV/149/2026
RADY GMINY NIELISZ**

z dnia 25 sierpnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nielisz w części
obrębu geodezyjnego Nielisz (w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 837)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z podjętą Uchwałą Nr XXVI/190/2021 Rady Gminy Nielisz z dnia 5 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nielisz, Rada Gminy Nielisz uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nielisz w części obrębu geodezyjnego Nielisz (w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 837) 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nielisz w części obrębu geodezyjnego Nielisz (w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 837), 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 rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – będący załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) 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 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) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci pod kątem większym lub równym 12°;
- 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 utrzymywać 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) **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;
- 7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie ciągle wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **parkingu zielonym** – należy przez to rozumieć zgrupowanie naziemnych miejsc parkingowych o przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej nawierzchni, wykonanych z wykorzystaniem ekologicznych płyt ażurowych, trawnikowych, krtek 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;
- 11) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć przestrzeń pomiędzy płaszczyzną dachu stromego a ostatnią kondygnacją budynku, zawierająca pomieszczenia przystosowane do przebywania w nich ludzi;
- 12) **połaciach głównych dachu** – należy przez to rozumieć połacie dachu dwu- lub wielospadowego, których kalenica przebiega wzdłuż, bądź równolegle do dłuższej osi zasadniczej bryły budynku;
- 13) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w przepisach odrębnych;
- 14) **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;
- 15) **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);
- 16) **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);

- 17) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 18) **teren** – należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 19) **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;
- 20) **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;
- 21) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Nielisz;
- 22) **urządzeniach turystyczno-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć urządzenia lub budowle służące turystyce i rekreacji, w tym: punkty widokowe, kładki, podesty, szlaki turystyczne (ścieżki dydaktyczne);
- 23) **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;
- 24) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do poziomu najwyższego elementu budynku – kalenicy, attyki, bądź najwyższej położonego punktu dachu, z wyłączeniem kominów oraz obiektów i urządzeń technicznych;
- 25) **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;
- 26) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki oraz inne obiekty budowlane trwale związane z gruntem, posiadające zadaszenie lub zadaszenie i ściany;
- 27) **zabudowie pensjonatowej** – należy przez to rozumieć zabudowę będącą rodzajem obiektów hotelarskich, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym zawartym w przepisach odrębnych;
- 28) **zachowaniu istniejącej zabudowy** – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej zabudowy z dopuszczeniem jej modernizacji;
- 29) **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 planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole i oznaczenia barwne terenów;
- 5) wydzielenie wewnętrzne (w ramach funkcji podstawowej terenu): strefa zieleni urządzonej;
- 6) granica krajowego korytarza ekologicznego „Polesie-Roztocze (KPdC-2C);
- 7) granica obszarów funkcjonalno-przestrzennych.

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) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / usługowej;
- 2) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 3) **KDG** – tereny drogi publicznej głównej;
- 4) **KDW** – tereny drogi wewnętrznej.

3. Na terenach, o których mowa w niniejszej uchwale ustala się oznaczenia literowe terenów, w tym wymienione kolejno (po przecinku), które oznaczają funkcje równoważne lub wymienne przeznaczenia terenów (np. MN,U), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla wyznaczonych terenów, o których mowa w § 13 planu.

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ład 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. Formy budynków powinny być komponowane, w sposób umożliwiający uzyskanie plastycznie wyrazistych, urozmaiconych światłocieniowo płaszczyzn, współgrających z otaczającą zielenią. W tym celu ustala się:

- 1) nakaz stosowania wysokiej jakości materiałów wykończeniowych, takich jak: kamienie dekoracyjne, 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.

§ 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 (Chelm – 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 trwale 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), „Zbiornik Nielisz” (RW20002324179)**, 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 i/lub wód;
- 2) zakaz stosowania nawozów i środków ochrony roślin stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi, zwierząt oraz dla środowiska.

3. W granicy **korytarza ekologicznego „Polesie-Roztocze” (KPdC-2C)**, którego obejmuje się ochroną planistyczną, 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 z ustaleniami szczegółowymi niniejszego planu.

4. W granicy obszaru objętego planem miejscowym obejmuje się ochroną planistyczną **System Przyrodniczy Gminy Nielisz (PSG)**, gdzie dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji wszelkich nowych elementów zagospodarowania, które mogą zagrażać w sposób bezpośredni lub pośredni wodom podziemnym (ochrona wód podziemnych GZWP Nr 407);
- 2) nakaz eliminowania zaistniałych zagrożeń środowiskowych (np.: „dzikich” wysypisk odpadów, nieszczelnych szamb);
- 3) nakaz rozwoju technicznej infrastruktury ochrony środowiska (w tym kanalizacji sanitarnej).

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

6. 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 na terenach MN,U) nakazuje się stosowanie urządzeń i instalacji podczyszczających, zaś z powierzchni biologicznie czynnych – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. 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.

8. 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).

9. 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.

10. 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 pozostałych terenów, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 2 i 3 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. Za niezbędne uznaje się kształtowanie bezpiecznych (i estetycznych) przestrzeni publicznych poprzez:

- 1) możliwości otwierania usług do przestrzeni publicznych;
- 2) zachowanie czytelnych granic pomiędzy przestrzeniami w domenie publicznej, społecznej oraz prywatnej;
- 3) dążenie do zwartości terenów zielonych.

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

- 1) poprawę widoczności i oświetlenia dróg w nocy;
 - 2) segregację ruchu samochodowego, pieszego i rowerowego, zwiększenie przestrzeni ruchu pieszego;
 - 3) 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;
 - 4) 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 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 zabudowę mieszkaniową jednorodzinną / usługową – nie mniej niż 1200 m²,
- b) pod zabudowę zagrodową – nie mniej niż 1500 m²,
- c) dla pozostałych funkcji – nie określa się;

2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną / usługową oraz zabudowę zagrodową – nie mniej niż 20 m,
- b) dla pozostałych funkcji – nie określa się;
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 10°;

3) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni 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 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 W 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.

Szczegółne 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. W obszarze planu ustala się następujące klasy dróg:

- 1) droga publiczna główna (KDG) - wojewódzka (DW 837) – obsługuje obszar objęty planem z równoczesnym zapewnieniem powiązań komunikacyjnych z obszarem gminy oraz z zewnętrznym otaczającym gminę;
- 2) drogi wewnętrzne (KDW) – zapewniają dojazd do poszczególnych posesji.

2. Dla przyjętych w ust. 1 klas dróg, zakłada się następujące parametry techniczne: droga publiczna główna (wojewódzka) – klasy G:

- a) szerokość jezdni 7,00 m (przekrój uliczny) – na terenie zabudowanym,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

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

4. Dla układu ciągów rowerowych zakłada się wyznaczenie dróg lub pasów rowerowych na drodze głównej (wojewódzkiej) – wydziela się drogę lub pas pod ruch rowerowy.

5. Przy modernizacji istniejącej drogi głównej (wojewódzkiej) wprowadza się możliwość:

- 1) podczyszczania wód opadowych z korony drogi;
- 2) kształtowania obudowy biologicznej drogi w postaci zieleni izolacyjnej (w tym szpalerów drzew).

6. 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.

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

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne (w tym w zabudowie zagrodowej) – 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 m² 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 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty gastronomiczne (restauracje, kawiarnie, bary) – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe 10 miejsc konsumpcyjnych.

8. 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 m² powierzchni użytkowej.

9. Miejsca parkingowe według wskaźników określonych w ust. 7 i ust. 8 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.

10. 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.

11. 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.

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

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

14. 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 niemożności 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 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.

15. 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 niemożności spełnienia warunków 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.

16. 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.

17. 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; 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;
- 2) nowe stacje transformatorowe lokalizowane w granicy obszaru objętego planem miejscowym, preferuje się w wykonaniu wewnętrznym 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; dla nowych terenów budowlanych o uporządkowanej, zwartej zabudowie preferuje się wykonanie kablowe z wolnostojącymi szafkami mieszczącymi złącza kablowe i liczniki, zlokalizowanymi na ciągach komunikacyjnych;
- 4) 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;
- 5) ustala się zakaz zabudowy w sąsiedztwie:
 - a) linii kablowej SN 15 kV – pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),
 - b) 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.

18. 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.

19. 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.

20. 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.

21. 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: **1 MN,U** – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / usługowej**, gdzie umożliwia się realizację wolnostojących budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych z zakresu nieuciążliwych usług komercyjnych i/lub publicznych (np. handlu, gastronomii, turystyki i wypoczynku), ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy, w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,7;
- 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 45° 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 45%;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 20%;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 9) sposób realizacji miejsc do parkowania, w formie: naziemnych miejsc parkingowych (w tym: parkingu zielonego, parkingu w zieleni) i/lub obiektu garażowego, w tym zintegrowanego z budynkiem;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie mniej niż 1200 m²;
- 11) strefę zieleni urządzonej / obsługi komunikacji (Z/K), gdzie obowiązują sposoby zagospodarowania określone w § 11 ust. 3 niniejszej uchwały;
- 12) dopuszczenie lokalizacji: detali urbanistycznych, urządzeń turystyczno-rekreacyjnych.

2. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1 RM, 2 RM, 3 RM** – **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych**, gdzie umożliwia się realizację wolnostojących budynków: mieszkalnych, gospodarczych oraz agroturystycznych, związanych z funkcjonowaniem gospodarstw rolnych, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy, w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,9;
- 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 – nie więcej niż 12 m;
- 5) geometrię i pokrycie dachów: dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych do 45° 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 60%;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 20%;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 9) sposób realizacji miejsc do parkowania, w formie: naziemnych miejsc parkingowych (w tym: parkingu zielonego, parkingu w zieleni) i/lub obiektu garażowego, w tym zintegrowanego z budynkiem;

§ 17.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Hubert Zajczkowski