

**UCHWAŁA NR XXIV/150/2026
RADY GMINY NIELISZ**

z dnia 25 sierpnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nielisz w części
obrębu geodezyjnego Staw Noakowski**

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 XVIII/127/2020 Rady Gminy Nielisz z dnia 24 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Gminy Nielisz w części obrębu geodezyjnego Staw Noakowski, Rada Gminy Nielisz uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nielisz w części obrębu geodezyjnego Staw Noakowski 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 Staw Noakowski 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) **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 12°;
- 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 ciągle 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, 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;
- 12) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia uchwały, o której mowa w § 1 uchwały;
- 13) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć przestrzeń pomiędzy płaszczyzną dachu stromego a ostatnią kondygnacją budynku, zawierająca pomieszczenia przystosowane do przebywania w nich ludzi;
- 14) **połaciach głównych dachu** – należy przez to rozumieć połacie dachu dwu- lub wielospadowego, których kalenica przebiega wzdłuż, bądź równoległe do dłuższej osi zasadniczej bryły budynku;
- 15) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w przepisach odrębnych;
- 16) **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;
- 17) **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);

- 18) **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);
- 19) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 20) **teren** – należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 21) **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;
- 22) **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;
- 23) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Nielisz;
- 24) **urządzeniach turystyczno-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć urządzenia lub budowle służące turystyce i rekreacji, w tym: punkty widokowe, kładki, podesty, szlaki turystyczne (ścieżki dydaktyczne);
- 25) **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;
- 26) **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;
- 27) **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 najwyższego położonego punktu dachu, z wyłączeniem kominów oraz obiektów i urządzeń technicznych;
- 28) **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;
- 29) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki oraz inne obiekty budowlane trwale związane z gruntem, posiadające zadaszenie lub zadaszenie i ściany;
- 30) **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;
- 31) **zabudowie pensjonatowej** – należy przez to rozumieć zabudowę będącą rodzajem obiektów hotelarskich, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym zawartym w przepisach odrębnych;
- 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, szuwały, zakrzaczenia i zadrzewienia typowe dla siedlisk łęgowych

i olsowych) i/lub służącej do wzmocnienia 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).

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) wydzielienia wewnętrzne (w ramach funkcji podstawowej terenu): strefa zieleni urządzonej, strefa wód powierzchniowych;
- 6) pomnik przyrody (forma ochrony przyrody);
- 7) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat;
- 9) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 10) obiekt zabytkowy wpisany o Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego;
- 11) obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Nielisz;
- 12) granica doliny Werbki;
- 13) granica obszarów funkcjonalno-przestrzennych.

3. Pozostałe oznaczenia rysunku zmiany planu stanowią elementy informacyjne.

- 4) zakaz rozwiązywania więzby 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 406 Niecka Lubelska (Lublin)**, gdzie do czasu ustanowienia obszarów ochronnych 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/lub gruntu;
- 3) zakaz lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących 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 **Jednolite Części Wód Powierzchniowych: „Werbka” (RW200006241949)**, **„Wieprz od zbiornika 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 i/lub wód;
 - 2) zakaz stosowania nawozów i środków ochrony roślin stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi, zwierząt oraz dla środowiska.
3. Obejmuje się ochronę planistyczną **dolinę Werbki** wyznaczoną na rysunku planu, gdzie ustala się:
- 1) ochronę doliny przed zabudową, z dopuszczeniem realizacji: budowli hydrotechnicznych, urządzeń wodnych;
 - 2) nakaz prowadzenia działań stabilizacyjnych, zwiększających ich zdolności samoregulujące, w tym odtworzenie zbiorników wodnych sprzyjających retencjonowaniu wody oraz zwiększanie naturalnej retencji;
 - 3) nakaz zachowania zieleni nadrzecznej, tworzącej jego malowniczą oprawę krajobrazową, celem lepszego odizolowania od terenów zabudowy.

4. W granicy obszaru objętego planem obowiązuje ochrona prawna drzew uznanych jako **pomniki przyrody (4 lipy drobnolistne - *Tilia cordata*)** – zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1 niniejszej uchwały;

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

- 1) nakaz zachowania różnorodności systemów ekologicznych, zgodnych z naturalnymi siedliskami;
- 2) zakaz lokalizacji wszelkich nowych elementów zagospodarowania, które mogą zagrażać w sposób bezpośredni lub pośredni wodom podziemnym (ochrona wód podziemnych GZWP Nr 406);
- 3) nakaz eliminowania zaistniałych zagrożeń środowiskowych (np.: „dzikich” wysypisk odpadów, nieszczelnych szamb);
- 4) nakaz rozwoju technicznej infrastruktury ochrony środowiska (w tym kanalizacji sanitarnej).

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

7. 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: UP(UT), U,MN) nakazuje się stosowanie urządzeń i instalacji podczyszczających, zaś z powierzchni biologicznie czynnych – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. 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.

9. 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).

10. 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.

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

- 1) w przypadku realizacji na terenach usług publicznych (z dopuszczeniem usług turystyki), o których mowa w §4 ust. 2 pkt 1 planu:
 - a) budynków przeznaczonych do okresowego pobytu ludzi (tj. pensjonat, hotel) – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) budynków oświaty i edukacji lub wychowania – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) w przypadku realizacji na terenach zabudowy usługowej / mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w §4 ust. 2 pkt 2 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 (tj. pensjonat, hotel) – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) budynków oświaty i edukacji lub wychowania – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) w przypadku realizacji na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w §4 ust. 2 pkt 3 planu:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) budynków mieszkalnych z wydzielonym lokalem użytkowym pod usługi nieuciążliwe – standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) w przypadku terenów zabudowy zagrodowej, o których mowa w §4 ust. 2 pkt 4 planu – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) w przypadku terenów zieleni i wód, o których mowa w §4 ust. 2 pkt 5 - 7 planu – standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 6) w przypadku terenów, o których mowa w §4 ust. 2 pkt 8 - 12 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 opracowaniem planu występują obiekty objęte ochroną prawną, na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oznaczone graficznie na rysunku planu:

- 1) dwór i park w zespole dworskim w Stawie Noakowskim (z końca XIX w.), wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod numerem A/1446 oraz ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Nielisz;
- 2) pomnik w hołdzie wymordowanym mieszkańcom ludności przez okupanta niemieckiego w latach 1942-1943 (z 1969 r.), ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Nielisz. Wszelkie działania należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. W odniesieniu do zabytkowego dworu i parku w zespole dworskim w Stawie Noakowskim, wpisanych do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (pod numerem A/1446) ustala się:

- 1) nakaz zachowania historycznych wartości obiektów zabytkowych poprzez zachowanie ich form i struktur świadczących o zabytkowym charakterze;
- 2) nakaz ochrony historycznych zadrzewień parku;
- 3) nakaz zachowania bryły, gabarytu, wysokości dworu (w tym kształtu i form dachu) z możliwością prowadzenia usług, o których mowa w ustaleniach szczegółowych planu;
- 4) zakaz wprowadzania nowych budynków, budowli i obiektów budowlanych, w tym: obiektów tymczasowych urządzeń turystyczno-rekreacyjnych oraz sportowo-rekreacyjnych w granicach parku;
- 5) zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem instalacji dopuszczonych na zasadach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie ich lokalizacji, ilości, formy oraz użytych materiałów.

3. Na całym obszarze 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) kreowanie możliwości otwierania usług do przestrzeni publicznych (ogródki kawiarniane) oraz miejsc do okazjonalnych imprez oraz spontanicznej aktywności mieszkańców i osób przyjeżdżających na odpoczynek;
- 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) 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 opracowaniem zmiany 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 usługową / mieszkaniową jednorodzinną – nie mniej niż 1500 m²,
- b) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – nie mniej niż 1000 m²,
- c) pod zabudowę zagrodową – nie mniej niż 2000 m²,

2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną/usługową – nie mniej niż 20 m,
- b) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – nie mniej niż 20 m,
- c) pod zabudowę zagrodową – 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. W liniach rozgraniczających terenu I UP(UT) znajdują się cztery pomniki przyrody (Lipy drobnolistne – *Tilia cordata*), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, które objęte są ochroną prawną stanowiącą formę ochrony przyrody, gdzie w celu ochrony pomników przyrody obowiązują zakazy lub ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

2. W granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują: tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe, podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

3. W granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe oraz lokalizacji obiektów mogących spowodować zagrożenie dla jakości wody w przypadku wystąpienia powodzi – wynikających z przepisów odrębnych. W granicy obszaru objętego planem wyznacza się zasięgi (wynikające z przepisów odrębnych):

- 1) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat;
- 3) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

§ 11.

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

1. W granicy obszaru objętego planem 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.

3. W **strefie zieleni urządzonej** stanowiącej wydzielenie wewnętrzne (w ramach funkcji podstawowej terenu), oznaczonej graficznie na rysunku planu, ustala się:

- 1) lokalizowanie 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%.

4. W **strefie wód powierzchniowych** stanowiącej wydzielenie wewnętrzne (w ramach funkcji podstawowej terenu), oznaczonej graficznie na rysunku planu, ustala się:

- 1) lokalizowanie budowli hydrotechnicznych oraz urządzeń wodnych, w tym w formie: stawów, pomostów;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy.

§ 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. W obszarze planu ustala się następujące klasy dróg:

- 1) drogi publiczne: główną (KDG), zbiorcze (KDZ) – obsługujące obszar objęty planem z równoczesnym zapewnieniem powiązań komunikacyjnych z obszarem gminy oraz zewnętrznym otaczającym gminę;
- 2) drogi publiczne dojazdowe (KDD) oraz drogi wewnętrzne (KDW) – zapewniające dojazd do poszczególnych posesji.

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

- 1) droga publiczna główna (wojewódzka) – klasy G:
 - a) szerokość jezdni 7,00 m (przekrój uliczny) – na terenie zabudowanym,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających (w obszarze istniejącego układu urbanistycznego): zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) droga publiczna zbiorcza (powiatowa) – klasy Z:

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 m² powierzchni użytkowej.

10. Miejsca parkingowe według wskaźników określonych w ust. 9 i ust. 10 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 pełne 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, plan 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; 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, 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 napowietrznej 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 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 SN, 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 – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 UP(UT) – tereny usług publicznych (z dopuszczeniem usług turystyki)**, gdzie w istniejącym budynku dworu umożliwia się realizację usług nieuciążliwych z zakresu: kultury, oświaty i edukacji, turystyki biznesowej, hotelarstwa, gastronomii, rekreacji, ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską obiektów zabytkowych, tj. dworu i parku wpisanych do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (A/1446) oraz ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Nielisz, oznaczonych graficznie na rysunku planu – zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 2) ochronę konserwatorską obiektu (pomnika) ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Nielisz – zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 3) ochronę prawną pomników przyrody (Lipy drobnolistne – *Tilia cordata*), stanowiące formy ochrony przyrody – zgodnie z § 10 niniejszej uchwały;
- 4) ochronę istniejącego drzewostanu, przy dopuszczeniu stosowania niezbędnych zabiegów pielęgnacyjnych poprawiających stan drzewostanu;
- 5) zakaz lokalizacji zabudowy oraz tymczasowych obiektów budowlanych – ze względu na wykluczenie możliwości lokalizacji zabudowy nie określa się parametrów: maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, geometrii i pokrycia dachów, maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) minimalną liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 niniejszej uchwały; sposób realizacji miejsc do parkowania w formie: naziemnych miejsc parkingowych (w tym parkingu zielonego);
- 7) dopuszczenie użytkowania i remontu istniejącej drogi gminnej (w południowej części terenu 1 UP(UT)) do momentu realizacji planowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 22KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dopuszczenie lokalizacji detali urbanistycznych.

2. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2 U,MN, 3 U,MN, 4 U,MN – tereny zabudowy usługowej / mieszkaniowej jednorodzinnej**, gdzie w ramach przeznaczenia podstawowego umożliwia się realizację wolnostojących obiektów usługowych, w szczególności z zakresu usług nieuciążliwych: kultury, kultu religijnego, oświaty i edukacji, turystyki biznesowej, hotelarstwa, handlu, gastronomii lub wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na terenie 2 U,MN przy wznoszeniu budynków na stały pobyt ludzi należy stosować środki techniczne zwiększające odporność na zagrożenia i uciążliwości (hałas, drgania) lub zmniejszające powyższe uciążliwości poniżej poziomów ustalonych w przepisach odrębnych;
- 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);
- 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 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 do parkowania, w formie: naziemnych miejsc parkingowych, parkingu zielonego i/lub obiektów garażowych, w tym zintegrowanych z budynkami mieszkalnymi i/lub usługowymi;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – jak w ustaleniach § 9 zmiany planu;
- 10) realizacji na terenie 4 U,MN strefy zieleni urządzonej, gdzie obowiązują sposoby zagospodarowania określone w § 11 niniejszej uchwały;
- 11) dopuszczenie realizowania wolnostojącej parterowej zabudowy gospodarczej;
- 12) dopuszczenie nasadzeń zieleni urządzonej lub izolacyjnej w części działek budowlanych (od strony drogi wojewódzkiej), tzw. „przedogródków”.

3. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **7 MN, 8 MN, 9 MN, 10 MN, 11 MN, 12 MN** – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, gdzie w ramach przeznaczenia podstawowego umożliwia się realizację wolnostojących budynków mieszkalnych z dopuszczeniem wydzielania lokali użytkowych pod usługi nieuciążliwe (zgodnie z przepisami odrębnymi), ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem 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);
- 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 15%;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 75%;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 niniejszej uchwały; sposób realizacji miejsc do parkowania, w formie: naziemnych miejsc parkingowych i/lub obiektu garażowego, w tym zintegrowanego z budynkiem mieszkalnym;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – jak w ustaleniach § 9 zmiany planu;
- 10) dopuszczenie realizowania wolnostojącej parterowej zabudowy gospodarczej;
- 11) realizacji na terenie 7 MN strefy zieleni urządzonej, gdzie obowiązują sposoby zagospodarowania określone w § 11 niniejszej uchwały;
- 12) dopuszczenie nasadzeń zieleni urządzonej lub izolacyjnej w części działek budowlanych (od strony drogi wojewódzkiej), tzw. „przedogródków”;
- 13) położenie terenów: 7 MN, 8 MN w granicy doliny Werbki, oznaczonej graficznie na rysunku planu.

4. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **13 RM, 14 RM, 15 RM, 16 RM** – **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych**, gdzie w ramach przeznaczenia podstawowego umożliwia się realizację wolnostojących budynków wchodzących w skład gospodarstw rolnych (np. budynków mieszkalnych, obiektów pod prowadzenie działalności z zakresu agroturystyki) oraz innych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu (zgodnie z przepisami odrębnymi), ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem 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 9,0 m (do II kondygnacji nadziemnych);
- 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 20%;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 60%;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 niniejszej uchwały; sposób realizacji miejsc do parkowania, w formie: naziemnych miejsc parkingowych i/lub obiektu garażowego, w tym zintegrowanego z budynkiem mieszkalnym;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – jak w ustaleniach § 9 zmiany planu;
- 10) realizację na terenie 16 RM strefy zieleni urządzonej, gdzie obowiązują sposoby zagospodarowania określone w § 11 niniejszej uchwały;
- 11) dopuszczenie realizowania wolnostojącej parterowej zabudowy gospodarczej;
- 12) dopuszczenie nasadzeń zieleni urządzonej lub izolacyjnej w części działek budowlanych (od strony drogi wojewódzkiej), tzw. „przedogródków”;
- 13) położenie terenu: 14 RM, 15 RM w granicy doliny Werbki, oznaczonej graficznie na rysunku planu.

5. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **17 ZP – tereny zieleni urządzonej**, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy oraz miejsc do parkowania;
- 2) nakaz starannego ukształtowania i utrzymania zieleni urządzonej;
- 3) teren biologicznie czynny – nie mniej niż 80%;
- 4) dopuszczenie lokalizacji detali urbanistycznych;
- 5) dopuszczenie realizacji ciągów komunikacyjnych, w tym powiązanych z siecią ciągów pieszych.

6. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **5 RZ – tereny zieleni łęgowej**, gdzie ustala się:

- 1) nakaz starannego ukształtowania i utrzymania zieleni nadrzecznej;
- 2) ochronę konserwatorską obiektu zabytkowego, tj. parku wpisanego do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (A/1446) oraz ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Nielisz, oznaczonego graficznie na rysunku planu – zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 3) ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym terenu, położonego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zgodnie z § 10 niniejszej uchwały;
- 4) zakaz utrudniania dostępu do zieleni nadrzecznej;
- 5) zakaz lokalizacji zabudowy oraz miejsc do parkowania;
- 6) teren biologicznie czynny – nie mniej niż 80%;
- 7) położenie terenu 5 RZ w granicy doliny Werbki, oznaczonej graficznie na rysunku planu, gdzie w ramach strefy wód powierzchniowych obowiązują sposoby zagospodarowania określone w § 11 niniejszej uchwały;
- 8) dopuszczenie lokalizacji: detali urbanistycznych oraz urządzeń turystyczno-rekreacyjnych z miejscami do odpoczynku poza obszarem wpisanym do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (A/1446);
- 9) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych oraz budowli hydrotechnicznych;

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

7. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **6 WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych** stanowiące fragment ciekłu (Werbki), gdzie ustala się:

- 1) nakaz starannego ukształtowania i utrzymania zieleni nadrzecznej;
- 2) ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym terenu, położonego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zgodnie z § 10 niniejszej uchwały;
- 3) zakaz utrudniania dostępu do wód powierzchniowych;
- 4) zakaz lokalizacji zabudowy oraz miejsc do parkowania;
- 5) teren biologicznie czynny – nie mniej niż 80%;
- 6) położenie terenu 6 WS w granicy doliny Werbki, oznaczonej graficznie na rysunku planu;
- 7) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych.

8. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **18 KDG (DW 837) – tereny drogi publicznej głównej** – wojewódzkiej (DW 837), ustala się:

- 1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – nie mniej niż 16,0 m;
- 2) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej w oparciu o zasady wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych;
- 3) zakaz lokalizowania miejsc do parkowania;
- 4) na terenie 18 KDG ochronę konserwatorską obiektu zabytkowego, tj. parku wpisanego do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (A/1446) oraz ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Nielisz, oznaczonego graficznie na rysunku planu – zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 5) modernizację, rozbudowę i budowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12 niniejszej uchwały.

9. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem: **19 KDZ, 20 KDZ – tereny drogi publicznej zbiorczej**, ustala się:

- 1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej w oparciu o zasady wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych;
- 3) ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym terenu 20 KDZ, położonego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zgodnie z § 10 niniejszej uchwały;
- 4) zakaz lokalizowania miejsc do parkowania;
- 5) modernizację, rozbudowę i budowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 6) położenie terenu 20 KDZ w granicy doliny Werbki, oznaczonej graficznie na rysunku planu.

10. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem: **21 KDD, 22 KDD, 23 KDD, 24 KDD – tereny drogi publicznej dojazdowej**, ustala się:

- 1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 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) na terenie 21 KDD ochronę konserwatorską obiektu zabytkowego, tj. parku wpisanego do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (A/1446) oraz ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Nielisz, oznaczonego graficznie na rysunku planu – zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 5) modernizację, rozbudowę i budowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

6) położenie terenów: 21 KDD, 22 KDD, 23 KDD w granicy doliny Werbki, oznaczonej graficznie na rysunku planu.

11. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **25 KDW, 26 KDW – tereny drogi wewnętrznej**, ustala się:

- 1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla 25 KDW – nie mniej niż 8 m;
 - b) dla 26 KDW – nie mniej niż 7 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;
- 5) położenie terenu 26 KDW w granicy doliny Werbki, oznaczonej graficznie na rysunku planu.

12. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **27 KDX, 28 KDX, 29 KDX – tereny ciągu pieszo-jezdnego**, ustala się:

- 1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla 27 KDW, 28 KDW – nie mniej niż 7 m;
 - b) dla 29 KDW – nie mniej niż 3,5 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 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 której 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: UP(UT), U,MN, MN – w wysokości 15%, RM – w wysokości 5%, pozostałych terenów – w wysokości 1%.

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nielisz.

§ 17.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Hubert Zujczkowski