



**PROJEKT
PLANU OGÓLNEGO GMINY NIELISZ**

UZASADNIENIE
część tekstowa

(Etap opiniowania i uzgadniania)

Nielisz, listopad 2025 r.

Niniejsze uzasadnienie sporządzono na podstawie art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.). Dotyczy ono projektu planu ogólnego gminy Nielisz, nad którym prace zainicjowano uchwałą Nr V/18/2024 Rady Gminy Nielisz z dnia 29 sierpnia 2024 r.

Uzasadnienie składa się z niniejszej części tekstowej, a także z części graficznej - rysunku pt. „Gmina Nielisz część graficzna uzasadnienia planu ogólnego”, sporządzonego w skali 1: 20 000. Zakres obu tych części uzasadnienia do projektu planu ogólnego gminy został jednoznacznie określony w art. 13h ust. 2-5 ww. ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Według zapisu zawartego w art. 13h ust. 2 część tekstowa uzasadnienia zawiera wyjaśnienie:

- 1) *„przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;*
- 2) *przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym - w przypadku ich wyznaczenia;*
- 3) *przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;*
- 4) *sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b”.*

W związku z powyższym przedstawia się następujące informacje i wyjaśnienia:

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w projekcie planu ogólnego, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3.

W projekcie planu ogólnego gminy Nielisz wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- 1) strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- 2) strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- 3) strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ);
- 4) strefy usługowe (SU);
- 5) strefy gospodarcze (SP);
- 6) strefy produkcji rolniczej (SR);
- 7) strefy infrastrukturalne (SI);
- 8) strefy zieleni i rekreacji (SN);

- 9) strefy cmentarzy (SC);
- 10) strefy górnictwa (SG);
- 11) strefy otwarte (SO);
- 12) strefy komunikacyjne (SK).

Charakterystyczną cechą struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Nielisz jest stosunkowo duży stopień rozproszenia zabudowy – na przedmiotowym obszarze występuje wiele zabudowy kolonijnej, w postaci wsi jednoulicowych, z zabudową skoncentrowaną wzdłuż jednej drogi. Zabudowa w tych układach nie jest mocno rozproszona (w głąb terenu od drogi), ale poszczególne zabudowania (gospodarstwa/domy) leżą w oddaleniu od siebie, co powoduje liczne luki pomiędzy nimi. Niemniej tereny zurbanizowane uwzględniają lokalne uwarunkowania gruntowo-wodne i przyrodnicze, co niewątpliwie jest pozytywne. Bowiem osadnictwo nie rozwija się w dolinach rzecznych, na obszarach zagrożonych powodzią, ani na i w bliskim sąsiedztwie większych kompleksów leśnych. Z tego też względu charakterystyczną cechą gminy Nielisz jest to, iż jest ona bardziej zaludniona w części wschodniej i zachodniej. Natomiast całą część centralną (od „Zalewu Nielisz” po północną granicę gminy, wzdłuż rzeki Wieprz) obejmują tereny: nadrzeczne, leśne, naturalne korytarze przyrodnicze, obszary nieintensywnego wykorzystania. Najcenniejsze przyrodnicze obszary w zasięgu gminy, tj. obszary sieci Natura 2000, nie podlegają silnej urbanizacji, a rozwój osadnictwa odbywa się z dbałością o właściwą gospodarkę gruntami.

Powyższe i inne uwarunkowania ekofizjograficzne, a także faktyczny sposób zagospodarowania terenów uwzględniono sporządzając projekt planu ogólnego gminy Nielisz. Wzięto przy tym pod uwagę także wnioski złożone do projektu planu ogólnego oraz zamierzenia inwestycyjne Władz Gminy, w tym zwłaszcza w zakresie rozwoju gospodarczego (strefy gospodarcze) i przygotowania niejako oferty dla umożliwienia lokalizacji na obszarze gminy instalacji odnawialnych źródeł energii. Poza tym wyznaczając strefy planistyczne wzięto pod uwagę ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zweryfikowano przy tym dotychczasową politykę przestrzenną gminy, w tym określoną w obowiązujących dokumentach planistycznych.

Wyznaczone w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz strefy planistyczne w przeważającej części adaptują zatem przeznaczenie terenów - istniejące (faktyczne) lub ustalone w obowiązujących planach miejscowych. Przy czym przeznaczenia te niejako „dopasowano” do stref planistycznych, biorąc przy tym pod uwagę np. umożliwienie rozwoju w zasięgu stref różnych form zagospodarowania (w ramach profili funkcjonalnych), w tym

zmian ustaleń obowiązujących planów miejscowych. Poza tym w przedmiotowym projekcie wskazano nowe (względem powyższych) kierunki zagospodarowania terenów tak, aby umożliwić rozwój funkcjonalno-przestrzenny gminy zgodny z aktualnymi potrzebami jej mieszkańców, lokalnych inwestorów i Władz. Spośród nowych inwestycji ważnych w skali gminy należy wskazać przede wszystkim możliwość lokalizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej (w wybranych strefach SJ), a także zabudowy gospodarczej (w większych strefach SP) i usługowej (w niektórych strefach SU), rozbudowę cmentarza w Złójcu (w strefie SC) oraz możliwość lokalizacji naziemnych instalacji OZE, tj.: elektrowni wiatrowych (w strefach otwartych o symbolach „6SO” i „27SO”), elektrowni słonecznych (w strefie otwartej oznaczonej symbolem „21SO”) oraz biogazowni (w strefie produkcji rolniczej o symbolu „2SR”). W kontekście możliwości lokalizacji na obszarze gminy Nielisz instalacji odnawialnych źródeł energii wyjaśnia się także, że w profilach funkcjonalnych żadnej ze stref planistycznych wyznaczonych w projekcie planu ogólnego gminy nie wskazano terenów elektrowni wodnej czy elektrowni geotermalnej. Tym samym nie przewiduje się możliwości lokalizacji na obszarze gminy tego typu zagospodarowania. Natomiast lokalizację: elektrowni wiatrowych, elektrowni słonecznych i biogazowni dopuszczono wyłącznie w zasięgu ww. stref planistycznych. Oznacza to, że na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnych z ustaleniami planu ogólnego gminy (po jego uchwaleniu):

- na terenach, na których plany te dopuszczają lokalizację budynków, możliwa będzie realizacja wyłącznie zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. *o odnawialnych źródłach energii* (również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne) – zgodnie z art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*;
- w zasięgu wybranych stref planistycznych (o symbolach: „6SO”, „21SO”, „27SO” i „2SR”), możliwa będzie lokalizacja nie zamontowanych na budynkach (tj. wolnostojących) instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię wiatru bądź energię promieniowania słonecznego lub biogazowni (zgodnie z terenami ustalonymi w profilach funkcjonalnych ww. stref planistycznych).

Wyjaśnia się, że zasadniczo wyznaczając w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz strefy, w których możliwa będzie lokalizacja zabudowy dążono do tego, aby ograniczać możliwość lokalizowania nowej zabudowy: w zasięgu najcenniejszych obszarów przyrodniczych, w bezpośrednim sąsiedztwie „Zalewu Nielisz” i większych cieków wodnych, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, a także na terenach zalesionych czy położonych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej – w odniesieniu do zabudowy mogącej podlegać ochronie akustycznej. Jednocześnie zwracano uwagę na dostęp do istniejących dróg publicznych – tak aby zminimalizować transportochłonność nowych terenów osadniczych.

Biorąc pod uwagę zapis art. 13d ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz strefy, w których możliwa jest lokalizacja zabudowy o funkcji mieszkaniowej (tj.: wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową) wyznaczono w pierwszej kolejności:

- na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej;
- na obszarach uzupełnienia zabudowy (tj. wyznaczonych w sposób określony w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w *sprawie sposobu wyznaczania obszarów uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy*);
- na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Uwzględniono przy tym lokalne uwarunkowania, w tym te, o których mowa w rozdziale 4 niniejszego uzasadnienia.

Część z terenów, w zasięgu których w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną czy strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową jest już zabudowana, ale na części występuje jeszcze chłonność dla lokalizacji nowej zabudowy. Chłonność ta nie jest jednak wystarczająca dla zapewnienia terenów na mieszkania dla wszystkich przyszłych mieszkańców gminy Nielisz. Bowiem, jak wykazano na końcu niniejszego uzasadnienia (w rozdziale 4.24.) z obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wynika, że łączna powierzchnia niezainwestowanych terenów, na których może powstać nowa zabudowa mieszkaniowa, określone lukami w zabudowie, oszacowana na

obszarze gminy wynosi 118 ha (są to tereny niezabudowane a przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowych oraz tereny położone w zasięgu „bazowych” OUZ z lukami w zabudowie). Według założeń przyjętych na potrzeby bilansu terenów do projektu planu ogólnego gminy Nielisz na terenach tych możliwa jest lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej dla 748 nowych mieszkańców, co stanowi 75% wartości zapotrzebowania w 2044 r. (1000 mieszkańców). Dlatego uwzględniając wyniki bilansu zapotrzebowania na nowe tereny o funkcji mieszkaniowej, w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz wyznaczono także strefy dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej poza terenami przeznaczonymi dla zabudowy o tej funkcji w obowiązujących planach miejscowych i na terenach z lukami w zabudowie.

Jak wykazano na końcu niniejszego uzasadnienia (w rozdziale 4.24.) z obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wynika, że:

- w obowiązujących na obszarze gminy Nielisz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyznaczono łącznie około 104 ha terenów (brutto; przy uwzględnieniu założeń przyjętych do bilansu terenów, o których mowa szerzej w podrozdziale 4.24.), na których możliwa jest jeszcze (tereny chłonne) realizacja zabudowy o funkcji mieszkaniowej;
- powierzchnia niezainwestowanych terenów na obszarach z lukami w zabudowie (innych niż objęte planami miejscowymi; w zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy), na których może powstać nowa zabudowa mieszkaniowa, oszacowana na obszarze gminy (przy uwzględnieniu założeń przyjętych do bilansu terenów, o których mowa szerzej w podrozdziale 4.24.) wynosi 14 ha.

Według założeń przyjętych na potrzeby bilansu terenów do przedmiotowego projektu planu ogólnego na ww. terenach chłonnych możliwa jest lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej dla 748 nowych mieszkańców, co stanowi 75% wartości zapotrzebowania w 2044 r. (100% zapotrzebowania w 2044 r. wynosi 1 000 mieszkańców). Zatem na terenach dotychczas niezainwestowanych, a przeznaczonych dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowych i na terenach z lukami w zabudowie, możliwe jest jedynie częściowe zaspokojenie zapotrzebowania na nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej w gminie.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także zapis art. 13d ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zgodnie z którym w strefach planistycznych zawierających tereny zabudowy mieszkaniowej „suma chłonności terenów niezabudowanych

w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie”, w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz wyznaczono strefy dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej (głównie strefy SJ) zarówno na terenach przeznaczonych dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowych i w zasięgu „bazowych” OUZ, jak i na nowych terenach (nie objętych dotychczas planami miejscowymi i „bazowymi” OUZ). Nie przekroczono przy tym 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (1 300 mieszkańców), co jest zgodne z warunkiem określonym w ww. art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Bowiem wyznaczone w omawianym projekcie planu ogólnego strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) zajmują łączną powierzchnię 733,81 ha, w tym:

- 1) 568,31 ha zajmują tereny już zainwestowane;
- 2) 114 ha zajmują tereny chłonne (brutto) dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowych, a także na terenach z lukami w zabudowie, dotychczas nie zabudowane - ich chłonność oszacowano na 748 mieszkańców;
- 3) 47,5 ha zajmują tereny (inne niż w pkt 1 i 2), na których w projekcie planu ogólnego wskazano strefy z zabudową o funkcji mieszkaniowej; ich chłonność oszacowano na 500 mieszkańców.

Zatem dodatkowe tereny objęte ww. strefami planistycznymi, tj. chłonne dla realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz zajmują łączną powierzchnię 165,5 ha. Wyznaczono je dla 1 248 nowych mieszkańców gminy, zapewniając tym samym możliwość realizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej w 125% wartości zapotrzebowania na zabudowę tej funkcji do 2044 r.

2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w projekcie planu ogólnego - w przypadku ich wyznaczenia.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zarówno obszary uzupełniania zabudowy, jak i obszary zabudowy śródmiejskiej stanowią fakultatywne elementy planu ogólnego gminy. Ich wyznaczenie zależy więc od lokalnych potrzeb i uwarunkowań zidentyfikowanych na obszarze danej gminy.

Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy.

Obszar uzupełnienia zabudowy (zwany dalej OUZ) może być wyznaczony w projekcie planu ogólnego gminy w oparciu o wytyczne zawarte w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w *sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Wyznaczenie tego obszaru ma zasadniczo służyć:

- ograniczeniu przestrzeni, w której możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Bowiem zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* jednym z warunków wydawania decyzji o warunkach zabudowy, będzie położenie terenu, dla którego wydawana będzie decyzja, na obszarze uzupełnienia zabudowy (z wyjątkiem pewnych inwestycji, wyszczególnionych w art. 61 ust. 2 i 3 ustawy);
- uproszczeniu i skróceniu procedur zmiany planów miejscowych (na obszarach objętych dotychczas miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego) w przypadku objęcia nimi gruntów wysokich klas bonitacyjnych, gdyż sporządzając plan miejscowy na obszarze, na którym wyznaczono OUZ, nie trzeba będzie wnioskować o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III na cele nierolnicze i nieleśne (zgodnie z art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych*; Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

Obecnie większość nowej zabudowy, która jest lokalizowana na obszarze gminy Nielisz, powstaje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Gmina jest bowiem w niewielkim stopniu pokryta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego - plany te obejmują wyłącznie tereny położone nad i w sąsiedztwie „Zalewu Nielisz”. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawane są dla pojedynczych inwestycji, zgodnie z potrzebami mieszkańców i lokalnych inwestorów. Potrzeby te realizowane są na bieżąco, co jest możliwe m.in. przez to, iż czas potrzebny na wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest stosunkowo krótki – znacznie krótszy, niż czas na sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie bez znaczenia są tu także względy ekonomiczne – procedury planistyczne są znacznie bardziej kosztowne, niż te dotyczące wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Niemniej umożliwianie realizacji zabudowy na podstawie ww. decyzji nie jest korzystne dla ładu przestrzennego i może mieć negatywny wpływ na budżet gminy (ze względu na

choćby zwiększenie wydatków na budowę dróg czy realizację sieci infrastruktury technicznej, które stanowią zadania własne gminy, do rozproszonej zabudowy, lokalizowanej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu).

Biorąc pod uwagę powyższe **w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy**. Obszary te wyznaczono w oparciu o zasady określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszarów uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy za pomocą dedykowanej wtyczki APP 2. Należy przy tym podkreślić, że na potrzeby wyznaczenia OUZ wykorzystano bazę ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* aktualną na dzień: 11.09.2024 r. Z bazy tej - zgodnie z ww. rozporządzeniem - wyselekcjonowano budynki posiadające określone symbole wg Klasyfikacji Środków Trwałych, tj.: budynki przemysłowe o symbolu 101, budynki handlowo-usługowe o symbolu 103, budynki biurowe o symbolu 105, budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106, budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107, pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109, a także budynki mieszkalne o symbolu 110.

Wyznaczony w sposób określony w §1 ust. 1-3 ww. rozporządzenia obszary uzupełnienia zabudowy stanowią tzw. bazowe OUZ, które poddano dalszej modyfikacji (miejscami powiększeniu, a miejscami pomniejszeniu, o czym mowa szerzej poniżej).

Według §1 ust. 5 ww. rozporządzenia możliwe jest rozszerzenie granic „bazowych” (wyznaczonych w powyższy sposób) obszarów uzupełnienia zabudowy, ale przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy, a także o nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% \cdot (P_b - P_u)$$

gdzie:

- P_p - łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic;
- P_b - łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 ww. rozporządzenia;
- P_u - łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

Według danych pozyskanych z Wtyczki APP powierzchnia obszarów P_p wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 ww. rozporządzenia w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz wynosi 1418,00 ha, a powierzchnia obszarów P_u wyznaczonych w przedmiotowym projekcie planu ogólnego wynosi 604,42 ha. Zatem maksymalna

powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy (Pp) wyznaczonych w sposób określony w §1 ust. 1 ww. rozporządzenia, zgodnie z przywołanym powyżej wzorem, w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz mogłaby wynieść nie więcej niż 203,40 ha, gdyż $Pp = 25\% * (1418,00 - 604,42) = 25\% * 813,58 = 203,40$.

Obszary uzupełnienia zabudowy w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz wyznaczono we wszystkich istniejących układach osadniczych na obszarze gminy. Wskazując zasięg powyższych obszarów, wzięto pod uwagę także wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, mając na względzie z jednej strony umożliwienie rozwoju zabudowy o funkcji mieszkaniowej na obszarze gminy, a z drugiej strony dążenie Władz Gminy do tego, aby rozwój funkcjonalno-przestrzenny gminy postępował w sposób uporządkowany, uwzględniający potrzebę utrzymania ładu przestrzennego czy ochrony lokalnych walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych, a taki efekt można osiągnąć sporządzając miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a nie wydając decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Niemniej warto pamiętać, że wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest dobrym narzędziem np. w przypadku realizacji inwestycji mających uzupełnić luki w istniejącej zabudowie.

Jak wspomniano już wcześniej gmina Nielisz jest w niewielkim stopniu pokryta planami miejscowymi, a sporządzenie tego typu aktów planowania przestrzennego dla obszarów nimi dotychczas nie objętych, będzie czasochłonne. Dlatego, aby dać możliwość rozwoju na obszarze gminy zabudowy i jednocześnie realizacji polityki rozwoju funkcjonalno-przestrzennego w oparciu o plany miejscowe, w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz wyznaczono obszary uzupełniania zabudowy, w zasięgu których możliwa będzie lokalizacja zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ale jednocześnie ograniczono przestrzennie tę możliwość do terenów najkorzystniejszych – z urbanistycznego punktu widzenia - do zagospodarowania. Bowiem **w przedmiotowym projekcie planu ogólnego gminy nie rozszerzono granic obszarów uzupełnienia zabudowy** wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 ww. rozporządzenia (Pu). Nie skorzystano zatem z możliwości wskazanych w §1 ust. 5 ww. rozporządzenia, tj. rozszerzenia granic „bazowych” (wyznaczonych w powyższy sposób) obszarów uzupełnienia zabudowy. Ma to zasadniczo służyć nie rozpraszaniu zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, a co za tym idzie intensyfikacja zabudowy w istniejących układach osadniczych, co jest korzystne zarówno z ekologicznego, jak

i ekonomicznego i społecznego punktu widzenia. **Natomiast biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania ograniczono zasięgi bazowych obszarów uzupełnienia zabudowy w miejscach, w których „nachodziły” one na strefy otwarte (SO) i strefy komunikacji (SK).** Pomniejszenie to wynosi 0,0185 ha.

Przyczyny niewyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Według definicji zawartej w art. 2 pkt 23 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przez „obszar zabudowy śródmiejskiej” należy rozumieć „*położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej*”. Biorąc pod uwagę tę definicję w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej, ze względu na brak przesłanek ku wyznaczeniu takiego obszaru w zasięgu gminy wiejskiej, jaką jest Nielisz.

3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w projekcie planu ogólnego.

Gminne standardy urbanistyczne stanowią obligatoryjny element projektu planu ogólnego gminy. Obejmują one gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. W gminnym katalogu stref planistycznych określa się profil funkcjonalny stref planistycznych i wartości odpowiednich wskaźników urbanistycznych – zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Natomiast gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady dostępu do takich obiektów infrastruktury społecznej, jak szkoła podstawowa i obszary zieleni publicznej (art. 13f ww. ustawy).

Biorąc pod uwagę powyższe **w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz wyznaczono strefy planistyczne, określając dla nich profile funkcjonalne oraz ustalając wskaźniki, o których mowa w art. 13e ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.** Przy czym w przedmiotowym planie ogólnym gminy ustalono wyłącznie obligatoryjne wskaźniki i parametry, tj. wskazano je w strefach, w których ich określenie jest konieczne. Wartości tych wskaźników (tj. maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy czy minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej) ustalono przede wszystkim tak, aby możliwa była realizacja zagospodarowania dopuszczonego w danej strefie (w ramach profili funkcjonalnych), w tym na terenach z lukami w zabudowie czy na terenach dotychczas nie zabudowanych, przy jednoczesnej dbałości o zachowanie

lokalnych walorów kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych. Ustalając wskaźniki urbanistyczne w poszczególnych strefach, poddano analizie przede wszystkim: istniejące w nich zagospodarowanie, ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wnioski złożone do przedmiotowego projektu planu ogólnego gminy. Wzięto także pod uwagę lokalne uwarunkowania – zwłaszcza konieczność ochrony lokalnych walorów kulturowych (zabytkowych obiektów i obszarów) oraz przyrodniczych. W rezultacie przyjęte w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz wielkości wskaźników urbanistycznych nie zawsze powielają ustalone już w obowiązujących planach miejscowych. Wartości przyjętych wskaźników zostały bowiem dobrane przede wszystkim tak, aby umożliwić w miarę elastyczny rozwój danej strefy, oczywiście przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań. Wzięto przy tym pod uwagę wielofunkcyjność poszczególnych stref planistycznych, tj. fakt, że wskaźniki te np. w strefach SW i SJ odnoszą się nie tylko dla zabudowy mieszkaniowej, ale także np. usługowej – ich wielkości zostaną ustalone w planach miejscowych lub decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Projekt planu ogólnego wskazuje ramy dla tych wskaźników.

Przyjęcie powyższej zasady ma na celu także ograniczenie w przyszłości potrzeby dokonywania częstych zmian planu ogólnego gminy tylko ze względu na konieczność zmiany ww. wskaźników.

W nawiązaniu do powyższego wyjaśnia się także, że w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w *sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów* określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wybranych strefach planistycznych (zgodnie z tabelą stanowiącą załącznik nr 1 do rozporządzenia). Jednocześnie dopuszczono możliwość obniżenia tej wartości, w przypadku gdy obszar danej strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi - w takim przypadku dopuszczono przyjęcie w strefie planistycznej minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości niższej niż ustalono w ww. rozporządzeniu, jednak nie niższej niż najwyższa wartość tego wskaźnika ustalona w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. W projekcie planu ogólnego gminy Nielisz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wyznaczono w poszczególnych strefach planistycznych zgodnie z ww. rozporządzeniem. Nie skorzystano zatem z możliwości zmniejszenia wartości tego wskaźnika w oparciu o ustalenia obowiązujących planów miejscowych.

W projekcie planu ogólnego gminy Nielisz w wybranych strefach planistycznych, poza profilami podstawowymi, określono także profile dodatkowe. Dotyczyło to stref, w których

wskazanie profilu dodatkowego wynikało z uwzględnienia ustaleń obowiązujących planów miejscowych lub potrzeb zgłoszonych przez mieszkańców, lokalnych inwestorów lub Władze Gminy. W odniesieniu do niektórych stref zdecydowano się na nie wprowadzanie profili dodatkowych, ze względu na lokalne uwarunkowania, np. dbałość o istniejącą zielen.

Wyjaśnia się także, że ustalenia planu ogólnego gminy Nielisz nie przesądzają o możliwości realizacji jakiejkolwiek inwestycji, w tym zabudowy, ani o ich parametrach. Ten akt planowania przestrzennego ustala natomiast potencjalne, przyszłe przeznaczenia terenów i ich minimalne/maksymalne ramy (w ramach profili funkcjonalnych oraz ustalonych wskaźników). Ostateczne przeznaczenie danego terenu i zasady jego zagospodarowania zostaną ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które będą musiały być zgodne (w zakresie wskazanym w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) z planem ogólnym gminy (po jego uchwaleniu).

W projekcie planu ogólnego gminy Nielisz nie ustalono gminnych standardów urbanistycznych w zakresie standardów dostępności infrastruktury społecznej. Uznano bowiem, biorąc pod uwagę obecną strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy, że nie ma potrzeby ich określenia. W gminie Nielisz funkcjonują obecnie dwie szkoły podstawowe (we wsiach Nielisz i Złojec), nie ma potrzeby (z demograficznego punktu widzenia) budowy kolejnych tego typu placówek, a musiałyby one powstać gdyby chcieć zapewnić dostęp do tego typu obiektów infrastruktury społecznej zgodnie z wytycznymi zawartymi w art. 13f ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Nie byłoby to również uzasadnione ekonomicznie – w razie potrzeby można zwiększyć ilość miejsc w istniejących placówkach, poprzez przeorganizowanie ich dotychczasowej pracy lub rozbudowę. Niemniej należy podkreślić, że w wielu strefach planistycznych (w tym: SW, SJ czy SU), w profilach funkcjonalnych podstawowych, zawarto „*teren usług*”. Zatem jeśli zajdzie potrzeba wyznaczenia terenów dla nowej szkoły, będzie to możliwe w wybranych strefach planistycznych.

W projekcie planu ogólnego gminy Nielisz nie wyznaczono również gminnych standardów urbanistycznych w zakresie standardów dostępności infrastruktury społecznej w zakresie dostępności do obszarów zieleni publicznej. Na obszarze gminy dominuje bowiem zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/zagrodowa z indywidualnymi ogrodami. Jednocześnie w gminie znajdują się miejsca z obszarami zieleni publicznej (przede wszystkim ogólnodostępna plaża i kąpielisko wraz z towarzyszącą im infrastruktura nad

„Zalewem Nielisz” i użytki leśne) – nie występują one wprawdzie w każdej z miejscowości, ale wsie na obszarze gminy znajdują się stosunkowo blisko siebie i są dość dobrze powiązane komunikacyjnie. Poza tym tereny takie będzie można wydzielić i odpowiednio zagospodarować, jeśli zajdzie taka potrzeba, np. na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Bowiem w różnych strefach planistycznych wyznaczonych w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz, w zasięgu układów osadniczych wsi, przewidziano tereny zieleni urządzonej. Do tego w przedmiotowym projekcie wyznaczono strefy zieleni i rekreacji, które w profilach funkcjonalnych również zawierają „teren zieleni urządzonej”.

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym formułując ustalenia projektu planu ogólnego gminy Nielisz uwzględniono szereg uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Należy przy tym podkreślić, że nie wszystkie z uwarunkowań wskazanych ww. przepisie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zidentyfikowano w zasięgu gminy Nielisz (w jej granicach administracyjnych). Dlatego poniżej przedstawiono sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy w przedmiotowym projekcie planu ogólnego lub informację o braku danej grupy uwarunkowań na obszarze gminy Nielisz.

4.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

Dla obszaru gminy Nielisz opracowano „Strategię rozwoju gminy Nielisz na lata 2021-2027”. Dokument ten został przyjęty przez Radę Gminy Nielisz uchwałą Nr XXXVI/271/2022 z dnia 27 maja 2022 r. W omawianym dokumencie zawarto m.in. ustalenia i rekomendacje dotyczące prowadzenia polityki przestrzennej w gminie Nielisz.

W dokumencie tym przedstawiono m.in. model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, uwzględniający lokalne uwarunkowania ekofizjograficzne i demograficzne oraz dotychczasową politykę rozwoju gminy ustaloną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Model ten powielił podział gminy na 3 zasadnicze strefy („A”, „B” i „C”), określone w obowiązującym SUiKZP, uznając takie kierunki rozwoju funkcjonalno-przestrzennego za aktualne.

W „Strategii rozwoju gminy Nielisz na lata 2021-2027” zawarto także ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie, w tym kierunki i zasady kształtowania terenów zabudowanych. Kierunki te obejmują zasadniczo *„zapewnienie dogodnych warunków zamieszkania, ze zróżnicowaniem typów i standardów zabudowy w dostosowaniu do potrzeb i aspiracji mieszkańców przy zachowaniu podstawowych standardów uzbrojenia terenu”* poprzez m.in.:

- *„zachowanie istniejących zasobów mieszkaniowych zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej z możliwością uzupełnień i modernizacji szczególnie w zakresie podnoszenia standardów wyposażenia”* - ustalenie to uwzględniono w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz wyznaczając strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) m.in. na terenach z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną i z zabudową zagrodową, a także na terenach z lukami w zabudowie;
- *„skupienie zabudowy poprzez uzupełnienie i kontynuację istniejących układów przestrzennych”*; wg wytycznych zawartych w Strategii *„wszelkie budownictwo mieszkaniowe powstawać powinno w terenach skupionej zabudowy, enklawach lub bliskim sąsiedztwie, przy istniejących ciągach drogowych w odległości do nich określonej stosownymi przepisami”* - ustalenie to uwzględniono w przedmiotowym projekcie planu ogólnego gminy wyznaczając strefy: wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) oraz wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodziną (SW), uwzględniając jednocześnie lokalne uwarunkowania przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe, a także część z wniosków złożonych do projektu planu ogólnego gminy;
- *„wyznaczenie terenów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokojenia społecznych potrzeb mieszkaniowych”* - ustalenie to uwzględniono w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz, gdyż wyznaczając strefy dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej (SJ, SZ i SW) w przedmiotowym projekcie wzięto pod uwagę zapotrzebowanie na tego typu zabudowę w gminie do 2043 r. (zgodnie z obowiązującymi przepisami);
- *„ustalenie miejscowych warunków kształtowania sposobu i form zabudowy w nawiązaniu do tradycji regionu poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub odpowiednio opracowane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”* – ustalenie to uwzględniono poniekąd w przedmiotowym

projekcie planu ogólnego gminy, gdyż ustalając w nim wskaźniki, o których mowa w art. 13e ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, stworzono ramy dla przyszłej realizacji zabudowy – w oparciu o plany miejscowe lub decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, których ustalenia będą musiały być zgodne (w określonym zakresie) z ustaleniami planu ogólnego gminy. Ramy te uwzględniają lokalne uwarunkowania w zakresie kształtowania zabudowy;

- „*lokalizowanie usług publicznych w pierwszej kolejności na działkach usytuowanych wśród największych skupisk istniejącej zabudowy i będących własnością Gminy*”, a także „*lokalizowanie usług komercyjnych w pierwszej kolejności na działkach położonych w terenach istniejącej zabudowy*” – rekomendacji tej nie da się wprost uwzględnić w projekcie planu ogólnego gminy, gdyż ustalenia tego aktu planowania przestrzennego są dość wąskie i nie można do nich wprowadzić ww. rekomendacji. Niemniej przedmiotowy projekt stwarza ramy dla możliwości lokalizacji na obszarze gminy Nielisz różnych inwestycji, w tym usługowych, ale to od przyszłych decyzji planistycznych będzie zależało, gdzie i jak te inwestycje zostaną ostatecznie zrealizowane;
- „*zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów wyłączonych spod inwestowania dla realizacji zadań ponadlokalnych i lokalnych*” – przy formułowaniu ustaleń projektu planu ogólnego gminy Nielisz wzięto pod uwagę potrzebę zapewnienia możliwości realizacji inwestycji lokalnych i ponadlokalnych, wskazanych przez Władze Gminy oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego.

4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

W *Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego* (PZPWL) przyjętym uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego dnia 29 grudnia 2015 r., poz. 5441) nie ma wytycznych do planu ogólnego gminy, gdyż dokument ten został uchwalony przed wprowadzeniem do systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego tego aktu planowania przestrzennego. Niemniej zawarto w nim ustalenia właściwe do uwzględnienia przy wyznaczaniu stref planistycznych w planie ogólnym gminy. Ustalenia te obejmują:

- w wymiarze ogólnym: **zasady ogólne i szczegółowe** (rozdz. VI.1) - określające warunki kształtowania zagospodarowania struktur funkcjonalno-przestrzennych

województwa, **kierunki działań** (rozdz. VI.3) stanowiące katalog skoordynowanych (usystematyzowanych) przedsięwzięć (działań) zapewniających lub sprzyjających realizacji celów rozwojowych sfer zagospodarowania i obszarów funkcjonalnych;

- w wymiarze szczegółowym: **przestrzenne warunki realizacji regionalnej polityki rozwoju** (rozdz. VI.3) - określające sposób realizacji oraz miejsce lokalizacji lub preferencje dla lokalizacji działania w przestrzeni, **inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym** (rozdz. VIII).

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa lubelskiego (rozdz. VI.2, rys. 4) gmina Nielisz położona jest w **strefie wyżynnej - roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej**. W związku z tym w *Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego* dla tej strefy przyjęto zasadę nadrzędności działań służących utrzymaniu i wzmacnianiu funkcji podstawowych (wiodących) oraz preferencje rozwojowe, nakazujące zachowanie naturalnych wartości zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki rolnej i funkcji towarzyszących. Wytyczne te uwzględniono sporządzając projekt planu ogólnego gminy Nielisz – w zakresie możliwym i właściwym dla tego aktu planowania przestrzennego. Bowiem w projekcie tym uwzględniono potrzebę ochrony walorów przestrzeni rolniczej, ale jednocześnie umożliwiono racjonalny rozwój gminy, w tym m.in. zabudowy zagrodowej czy związanej z produkcją rolniczą.

Według ustaleń *Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego* przez obszar gminy Nielisz prowadzą **korytarze ekologiczne**, stanowiące element pasmowy obszaru nadrzędnej funkcji przyrodniczej, dla których obowiązuje zasada podporządkowania wszelkich działań utrzymaniu ciągłości powiązań ekologicznych. Są to korytarze krajowe KPdC-1C „Wieprz-Krzna” oraz KPdC-2C „Polesie Roztocze”. Korytarze te prowadzą przez niemal centralną część obszaru gminy Nielisz – dolina Wieprza i przez tereny na wschód od niej, a także przez południowy (w rejonie „Zalewu Nielisz”) i północno-wschodni (w rejonie wsi Ujazdów i Zamszany) kraniec gminy. Formułując ustalenia projektu planu ogólnego gminy Nielisz uwzględniono potrzebę ochrony drożności tych korytarzy. Bowiem w zasięgu terenów, przez które prowadzą wyznaczono zasadniczo takie strefy planistyczne, które w profilach funkcjonalnych zawierają takie przeznaczenia terenów, jakie obecnie występują w zasięgu ww. korytarzy ekologicznych.

W *Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego* obszar województwa lubelskiego podzielono na obszary funkcjonalne, w tym ponadregionalne i regionalne. Według tego podziału gmina Nielisz leży w obszarze funkcjonalnym

o znaczeniu ponadregionalnym - wiejskim obszarze funkcjonalnym wymagającym wsparcia procesów rozwojowych (rozdz. VII.1, rys. 19) oraz w obszarze funkcjonalnym o znaczeniu regionalnym rozwoju gospodarki żywnościowej - roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej (rozdz. VII.2, rys. 20).

W przedmiotowym planie województwa dla **obszaru funkcjonalnego o znaczeniu ponadregionalnym - wiejskim obszarze funkcjonalnym wymagającym wsparcia procesów rozwojowych** wskazano następujące cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego:

- 1) „*wzmacnianie powiązań funkcjonalnych (transportowych, teleinformatycznych, społeczno-gospodarczych) z lokalnymi ośrodkami rozwoju*” – cel ten uwzględniono w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz poprzez takie ukształtowanie zasięgu i rodzajów stref planistycznych, aby nie tylko uwzględniały lokalne uwarunkowania i potrzeby rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej na obszarze gminy Nielisz, ale także stanowiły nawiązanie, uzupełnienie lub kontynuację zagospodarowania terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie granicy gminy. Tym samym stworzono możliwość zachowania (np. w przypadku stref otwartych w rejonie „Zalewu Nielisz”) czy kontynuacji (np. w odniesieniu do stref komunikacyjnych) powiązań funkcjonalnych obszaru gminy z gminami sąsiednimi;
- 2) „*stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości związanej z produkcją rolną i wykorzystywaniem walorów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego w turystyce*” – cel ten uwzględniono w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz wyznaczając strefy produkcji rolniczej czy poniekąd strefy gospodarcze i usługowe, w których profilach funkcjonalnych zawarte są tereny związane z produkcją rolną (szeroko pojętą). Jednocześnie wyznaczając te strefy uwzględniono lokalne uwarunkowania, w tym przede wszystkim zidentyfikowane na obszarze gminy Nielisz formy ochrony przyrody i zabytki. Tym samym stworzono warunki dla rozwoju przedsiębiorczości związanej z rolnictwem, ale nie w zasięgu najcenniejszych przyrodniczo i kulturowo terenów.

W analizowanym planie województwa dla drugiego z **obszarów funkcjonalnych o znaczeniu regionalnym, obejmującego gminę Nielisz, tj. obszaru rozwoju gospodarki żywnościowej - roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej** (rozdz. VII.2, rys. 20), jako wiodące kierunki zagospodarowania, wskazano:

- 1) „*produkcję roślinną*” – kierunek ten uwzględniono w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz, wskazując na przeważającej części obszaru gminy Nielisz strefy otwarte, niejako dedykowane prowadzeniu gospodarki rolnej (bez prawa do zabudowy);
- 2) „*rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego*” – kierunku tego nie uwzględniono wprost w przedmiotowym projekcie planu ogólnego, gdyż dotychczas na obszarze gminy Nielisz nie funkcjonowały tego typu podmioty. Potrzeby ich powstania nie wyartykułowano również we wnioskach złożonych do projektu planu ogólnego gminy. Niemniej w przedmiotowym projekcie wyznaczono strefę produkcji rolniczej (o symbolu „1SR”), która w profilu funkcjonalnym (podstawowym) zawiera m.in. „*teren produkcji w gospodarstwach rolnych*” oraz „*teren wielkotowarowej produkcji rolnej*”. Profil funkcjonalny strefy rolniczej uwzględnia zatem możliwość rozwoju w jej zasięgu m.in. baz przetwórstwa rolno-spożywczego, jeśli zajdzie taka potrzeba;
- 3) „*rozwój agroturystyki jako formy wzbogacenia funkcjonalnego obszarów wiejskich*” – kierunek ten uwzględniono w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz, wskazując na obszarze gminy Nielisz np. strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), a także wybrane strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), w których profilach funkcjonalnych wskazano „*teren zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej*” (z profilu dodatkowego). W strefach tych będą mogły powstać tereny służące rozwojowi agroturystyki;
- 4) „*rozwój infrastruktury turystycznej (głównie szlaków turystycznych)*” – kierunek ten uwzględniono poniekąd w przedmiotowym projekcie planu ogólnego gminy, gdyż w profilach funkcjonalnych każdej z wyznaczonych stref planistycznych zawierają się tereny infrastruktury technicznej (telekomunikacji i innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²);
- 5) „*produkcję zdrowej żywności*” – kierunek ten nie jest możliwy do uwzględnienia w planie ogólnym gminy, gdyż jego zakres jest ściśle określony i nie obejmuje możliwości wprowadzenia tego rodzaju regulacji; należy przy tym wyjaśnić, że ustalenia planu ogólnego gminy nie ingerują w możliwości produkcji zdrowiej żywności;
- 6) „*rozwój infrastruktury technicznej i transportowej*” - kierunek ten uwzględniono poniekąd w przedmiotowym projekcie planu ogólnego gminy, gdyż w profilach funkcjonalnych każdej z wyznaczonych stref planistycznych zawarte są tereny komunikacji i infrastruktury technicznej (telekomunikacji i innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²). Zatem jeśli

zajdzie taka potrzeba, na etapie sporządzania planów miejscowych czy wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy, będzie możliwe wyznaczenie terenów dla tego typu zagospodarowania, a co za tym idzie rozwój infrastruktury technicznej i transportowej.

W wykazie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w *Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego* (rozdz. VIII) oraz aktualnie obowiązujących dokumentach (przyjętych odpowiednio przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra, Sejmik Województwa Lubelskiego lub Zarząd Województwa Lubelskiego), w obszarze gminy Nielisz **wskazano następujące inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:**

- 1) „budowa obwodnicy Zamościa w ciągu drogi krajowej nr 74 - nowe zadanie inwestycyjne umieszczone w Programie Budowy 100 Obwodnic na lata 2020-2030 (planowane dwa warianty przebiegają przez fragment gminy Nielisz)” – inwestycji tej nie uwzględniono w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz, gdyż według informacji od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad z 2024 r. przyjęty do realizacji wariant ww. drogi (posiadający decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia) nie prowadzi przez gminę Nielisz;
- 2) „rozbudowa drogi wojewódzkiej Nr 837 Piaski – Żółkiewka Wieś Nielisz - Sitaniec odcinek Żółkiewka - Nielisz od km 28+534 do km 48+000, o dł. 19,466 km (okres realizacji 2023-2029) - zadanie inwestycyjne wynikające z Planu rozwoju sieci dróg wojewódzkich Województwa Lubelskiego na lata 2021 - 2030 z perspektywą do roku 2040” – inwestycję tą uwzględniono w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz, gdyż dla drogi wojewódzkiej nr 837 wyznaczono strefy komunikacyjne (SK), a w strefach przyległych do terenów, przez które prowadzi ta droga – w tym w rejonie planowanego mostu na rzece Wieprz – w profilach funkcjonalnych zawarte są tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) „prace na linii kolejowej Nr 69 na odcinku Rejowiec Zawada zadanie ujęte w dokumencie pn. PKP POLSKIE LINIE KOLEJOWE S.A. - zamierzenia inwestycyjne na lata 2021-2030 z perspektywą do 2040 roku” - inwestycję tą uwzględniono w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz, gdyż dla terenów, przez które przebiega linia kolejowa nr 69 wyznaczono strefę komunikacyjną (SK);
- 4) „budowa nowej linii kolejowej nr 56 Wólka Orłowska - Zamość - Tomaszów Lubelski - Bełżec (o znaczeniu państwowym), położonej w ciągu tzw. szprychy nr 5 o przebiegu CPK - Warszawa - Lublin - Trawniki Chełm - oraz Trawniki - Krasnystaw - Zamość -

Tomaszów Lubelski - Bełzec - zadanie wynikające z koncepcji przygotowania i realizacji inwestycji Port Solidarność Centralny Port Komunikacyjny dla Rzeczypospolitej Polskiej (jeden z wariantów przebiegu obejmuje fragment gminy Nielisz)” – inwestycji tej nie uwzględniono w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz, gdyż nie wiadomo czy w ogóle zostanie zrealizowana na przedmiotowym obszarze. Poza tym zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów w projekcie planu ogólnego strefę komunikacyjną można wyznaczyć wyłącznie „dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren”. Dla ww. planowanej linii kolejowej nie ustalono jeszcze linii rozgraniczających teren.

4.3. Znajdujące się na obszarze gminy formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.

W zasięgu gminy Nielisz ustanowiono dotychczas następujące obszarowe formy ochrony przyrody:

- fragment Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków (OSO) Ostoja Nieliska PLB060020,
- dwa rozłączne fragmenty Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk (SOO) Dolina Łętowni PLH060040,
- 5 pomników przyrody ożywionej.

Ponadto na obszarze gminy zidentyfikowano stanowiska roślin i zwierząt podlegających ochronie gatunkowej oraz cenne siedliska przyrodnicze.

Granice ww. form ochrony przyrody oraz lokalizację pomników przyrody wskazano na rysunku stanowiącym część graficzną uzasadnienia projektu planu ogólnego gminy Nielisz.

Obszar Specjalnej Ochrony ptaków (OSO) **Ostoja Nieliska PLB060020** ustanowiono rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 r. *zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000*, zmienionym rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 27 października 2008 r. *zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000* oraz rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. *w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków* (Dz. U. z 2011 r. Nr 25, poz. 133). Obszar ten rozciąga się na obszarze 3 gmin: Nielisz, Sułów i Radecznica. Przedmiotowy obszar powołano w celu ochrony cennych gatunków ptaków wodno-błotnych zidentyfikowanych w rejonie „Zalewu

Nielisz”, w dolnym odcinku doliny rzeki Por oraz w „Lesie pod Rudą”, w tym z załącznika I Dyrektywy Ptasiej.

W projekcie planu ogólnego gminy Nielisz w zasięgu terenów objętych ochroną w postaci OSO Ostoja Nieliska PLB060020 wyznaczono głównie strefy otwarte (o symbolach: „39SO”, „40SO” i „53SO”). Należy przy tym podkreślić, że w profilach funkcjonalnych tych stref zawarto tereny z profilu podstawowego, a z profilu dodatkowego dopuszczono tylko „teren zieleni urządzonej”. Tym samym ograniczono możliwość wprowadzenia zabudowy na przeważającej części omawianego obszaru sieci Natura 2000 i jednocześnie umożliwiono jego dalsze użytkowanie w obecny sposób.

Jednocześnie miejscami w zasięgu omawianego obszaru sieci Natura 2000 w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz wyznaczono stosunkowo niewielkie strefy: wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), zieleni i rekreacji (SN), usługowe (SU) i komunikacyjne (SK) oraz jedną strefę cmentarzy (SC). Zasięg tych stref, w zasięgu których możliwa będzie lokalizacja zabudowy i zainwestowania technicznego na obszarze OSO Ostoja Nieliska PLB060020, wyznaczono przede wszystkim biorąc pod uwagę istniejące tereny zabudowane/zainwestowane oraz tereny przeznaczone dla tego rodzaju zagospodarowania w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (przyjętym uchwałą Nr V/24/2007 Rady Gminy Nielisz z dnia 31 stycznia 2007 r.). Poza tym w zasięgu OSO Ostoja Nieliska PLB060020 w przedmiotowym projekcie planu ogólnego wskazano fragment strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (o symbolu „359SJ”) zawierającą nowe (poza istniejącymi i przeznaczonymi w obowiązującym planie miejscowym) tereny dla zabudowy i zainwestowania technicznego. Strefę tą wyznaczono tak, aby nowe tereny dla zabudowy stanowiły dopełnienie terenów już zabudowanych (granica omawianego obszaru Natura 2000 prowadzi po drodze, przy której już znajduje się zabudowa mieszkaniowa – po jej stronie nie objętej przedmiotową formą ochrony przyrody; w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefę „359SJ” tak, aby lokalizacja zabudowy była możliwa po obu stronach drogi). Tym samym w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz uwzględniono istniejące/dopuszczone zagospodarowanie terenów objętych OSO Ostoja Nieliska PLB060020 i jednocześnie dopuszczono możliwość lokalizacji nowej zabudowy na stosunkowo niewielkim terenie (o powierzchni około 3 ha). Jednocześnie ograniczono możliwość wprowadzenia nowego zagospodarowania na pozostałej, przeważającej części tego obszaru chronionego. Uznano, iż będzie to wystarczające narzędzie – na poziomie planu ogólnego gminy – ochrony zasobów chronionych w ramach omawianego obszaru sieci Natura 2000.

Dla OSO Ostoja Nieliska PLB060020 ustanowiono plan zadań ochronnych – zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 23 grudnia 2014 r. *w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Nieliska PLB060020*. W dokumencie tym nie wskazano wytycznych do dokumentów planistycznych w gminie Nielisz. Niemniej w odniesieniu do działań podejmowanych na tym obszarze zwrócono uwagę na potrzebę skanalizowania „*turystyki kajakowej: wyznaczenie bojami trasy kajakowej wg. dawnego przebiegu koryta Wieprza*”. **Uwarunkowanie to nie jest możliwe do uwzględnienia wprost w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz, gdyż jego zakres jest ściśle określony i nie obejmuje możliwości wprowadzenia tego rodzaju regulacji.**

Specjalny Obszar Ochrony siedlisk (SOO) **Dolina Łętowni PLH060040** ustanowiono Decyzją Komisji z dnia 12 grudnia 2008 r. *przyjmująca na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG drugi zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2008) 8039) (2009/93/WE)*. Na gruncie krajowym obszar ten powołano rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 20 września 2019 r. *w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Łętowni (PLH060040)* (Dz. U. z 2019 r. poz. 2054). SOO Dolina Łętowni PLH060040 rozciąga się na obszarze 4 gmin: Nielisz, Sułów, Rudnik i Żółkiewka. Przedmiotowy obszar powołano w celu ochrony cennych siedlisk przyrodniczych, w tym wskazanych w Załączniku I Dyrektywy Siedliskowej, a także cennych gatunków ssaków. W zasięgu omawianego obszaru Natura 2000 zidentyfikowano także gatunki ptaków wymienione w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej. Jest to również miejsce występowania innych, ważnych gatunków, w tym czterech gatunków motyli z Załącznika II Dyrektywy Siedliskowej.

Dla omawianego obszaru sieci natura 2000 ustanowiono plan zadań ochronnych - zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 23 czerwca 2014 r. *w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Łętowni PLH060040*. W dokumencie tym nie wskazano wytycznych do dokumentów planistycznych w gminie Nielisz. Niemniej wyeksponowano w nim konieczność ochrony cennych siedlisk przyrodniczych, w tym tych zidentyfikowanych w zasięgu obszaru gminy. Uwarunkowanie to uwzględniono w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz. **Bowiem w projekcie tym w zasięgu SOO Dolina Łętowni PLH060040 wyznaczono – na przeważającej jego części w gminie Nielisz – strefy otwarte (o symbolach „1SO” i „30SO”). Ponadto w zasięgu przedmiotowego obszaru Natura 2000 w omawianym projekcie planu ogólnego wyznaczono kilka niewielkich stref wielofunkcyjnych**

z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (o symbolach: „439SJ”, „466SJ” i „467SJ”), dwa fragmenty stref zieleni i rekreacji („39SN” i „40SN”) oraz po jednej strefie: wielofunkcyjnej z zabudowa zagrodową (fragment strefy o symbolu „281SZ”) i komunikacyjnej (część strefy „18SK”). Przy czym strefy te uwzględniają faktyczny sposób zagospodarowania terenów, które obejmują. Tym samym w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz uwzględniono istniejące zagospodarowanie w zasięgu SOO Dolina Łętowni PLH060040, umożliwiając dalsze użytkowanie terenów w obecny sposób. Jednocześnie ograniczono możliwość wprowadzenia nowego zagospodarowania na tym obszarze chronionym. Uznano, iż będzie to wystarczające narzędzie – na poziomie planu ogólnego gminy – ochrony zasobów chronionych w ramach omawianego obszaru sieci Natura 2000.

Jak wspomniano już na początku niniejszego rozdziału na obszarze gminy Nielisz ustanowiono 5 pomników przyrody ożywionej. Ich wykaz zawiera poniższa tabela nr 1.

Tabela nr 1. Wykaz pomników przyrody ustanowionych na obszarze gminy Nielisz.

Lp.	Nazwa obiektu	Ilość sztuk	Lokalizacja	Wysokość [m]	Obwód [cm]	Pierśnica [cm]	Akt utworzenia
1.	Lipa drobnolistna <i>Tilia cordata</i>	1	Staw Noakowski; przy drodze dojazdowej do dworku (b. szkoła podstawowa)	20	390	124	Orzeczenie Nr 52 z dnia 10 grudnia 1980 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody
	Lipa drobnolistna <i>Tilia cordata</i>	1		15	346	110	
	Lipa drobnolistna <i>Tilia cordata</i>	1		20	358	114	
	Lipa drobnolistna <i>Tilia cordata</i>	1		19	368	117	
2.	Lipa drobnolistna <i>Tilia cordata</i>	1	Ujazdów; rośnie na terenie parku podworskiego - przy drodze dojazdowej do dworku	b.d.	340	108	Orzeczenie Nr 54 z dnia 10 grudnia 1980 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody; Uchwała Nr XLIV/249/20 18 Rady Gminy Nielisz z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie zniesienia statusu

Lp.	Nazwa obiektu	Ilość sztuk	Lokalizacja	Wysokość [m]	Obwód [cm]	Pierśnica [cm]	Akt utworzenia
							pomników przyrody
3.	Jesion wyniosły <i>Fraxinus excelsior</i>	1	Ujazdów; rośną przy froncie dworku	24	415	132	Orzeczenie Nr 54 z dnia 10 grudnia 1980 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody
	Jesion wyniosły <i>Fraxinus excelsior</i>	1		25	459	146	
4.	Lipa szerokolistna <i>Tilia platyphyllos</i>	1	Gruszka Mała Długa na dz. ew. nr 225, obręb Gruszka Mała cz. II; rośnie na terenie trawiastym, przy skrzyżowaniu dróg gruntowych będących dojazdem do gospodarstw rolnych, w obrębie drzewa kapliczka betonowa	30	650	207	Uchwała Nr XXXI/157/13 Rady Gminy z dnia 08 listopada 2013 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody
5.	Lipa drobnolistna <i>Tilia cordata</i>	1	w rejonie wsi Staw	b.d.	360	115	Uchwała Nr XXXIV/193/2 017 Rady gminy Nielisz z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody*
	Lipa drobnolistna <i>Tilia cordata</i>	1	Ujazdowski - Kolonja	b.d.	540	172	

b.d. – brak danych

*rozstrzygnięcie nadzorcze Nr PN-II.4131.331.2017 Wojewody Lubelskiego z dnia 4 października 2017 r. stwierdzające nieważność uchwały Nr XXXIV/193/2017 Rady Gminy Nielisz z dnia 30 sierpnia 2017 roku w sprawie ustanowienia pomnika przyrody, w części obejmującej § 3 pkt 2, 3, 6, 7 i 8 oraz §4 uchwały.

W projekcie planu ogólnego gminy w zasięgu terenów, na których znajdują się drzewa pomnikowe, wyznaczono:

- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (o symbolu „43SJ”;

z terenem zieleni naturalnej w profilu dodatkowym) – w zasięgu terenu we wsi Staw Noakowski (przy drodze dojazdowej do dworku), gdzie rosną cztery lipy drobnolistne;

- strefę otwartą (o symbolu „4SO”) – w zasięgu terenu w Ujazdowie, na którym zidentyfikowano cenną lipę drobnolistną;
- strefę usługową (oznaczoną symbolem „4SU”; z terenem zieleni naturalnej w profilu dodatkowym) – w zasięgu terenu w Ujazdowie (z dworkiem), na którym znajdują się dwa jesiony wyniosłe;
- strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (o symbolu „312SZ”; z terenem zieleni naturalnej w profilu dodatkowym)- w zasięgu terenu we wsi Gruszka Mała Druga, na którym rośnie lipa szerokolistna;
- strefę otwartą (oznaczona symbolem „1SO”) – dla terenu w rejonie wsi Staw Ujazdowski – Kolonia, na którym zidentyfikowano dwie cenne lipy drobnolistne.

Powyższe strefy zawierają w profilach funkcjonalnych tereny, które stanowią adaptację aktualnego zagospodarowania terenów, wśród których zidentyfikowano ww. pomniki przyrody ożywionej. Pozwoli to na zachowanie tych pomników i umożliwi zagospodarowanie terenów, na których znajdują się drzewa pomnikowe i ich sąsiedztwa w sposób zapewniający właściwą vegetację tych drzew.

4.4. Znajdujące się na obszarze gminy obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

Na obszarze gminy Nielisz występuje zagrożenie powodziowe. Jest ono związane z rzekami: Wieprz, Łabuńka i Por. Dla rzek tych nie zabudowano wałów przeciwpowodziowych, do których miałyby zastosowanie przepisy art. 176 ustawy *Prawo wodne*. Wałów takich nie zidentyfikowano również w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru gminy Nielisz (w pasie 50 m).

Dla fragmentu obszaru gminy Nielisz opracowano (w Instytucie Meteorologii i Gospodarki Wodnej - PIB na zlecenie Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej) mapy zagrożenia powodziowego wraz z głębokością wody oraz mapy ryzyka powodziowego. Tym samym na obszarze gminy wyznaczono, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* **obszary szczególnego zagrożenia powodzią** obejmujące obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%. Zasięgi tych obszarów wskazano w części graficznej uzasadnienia do projektu planu ogólnego gminy Nielisz.

W zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią występują określone ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych. W kontekście ustaleń planu ogólnego gminy - zgodnie z art. 166 ust. 10 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087) - istotne jest, aby jego ustalenia w zakresie planowanej zabudowy lub planowanego zagospodarowania terenu położonego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią:

- nie naruszały ustaleń planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza;
- nie naruszały ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym;
- nie stanowiły zagrożenie dla ochrony zdrowia ludzi, środowiska i dóbr kultury wpisanych do rejestru zabytków;
- nie naruszały funkcjonowania infrastruktury krytycznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 kwietnia 2007 r. *o zarządzaniu kryzysowym*;
- nie utrudniały zarządzania ryzykiem powodziowym.

Uwzględniając ww. obowiązujące przepisy ustawy *Prawo wodne*, a także dotychczasową - politykę rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy, w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz ograniczono, w możliwym zakresie, zainwestowanie osadnicze w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Bowiem na przeważającej części obu z ww. obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono strefy otwarte (SO). Wprowadzie w profilach funkcjonalnych tych stref znajdują się tereny np. ogródków działkowych, które nie są predysponowane do lokalizacji w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ale zakres podstawowy profili funkcjonalnych stref planistycznych jest stały (określony jednoznacznie w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów). Nie ma możliwości nie uwzględnienia któregoś z terenów w profilu podstawowym w danej strefie planistycznej. Natomiast spośród wszystkich stref planistycznych, jakie można określić w planie ogólnym gminy, strefa otwarta wydaje się w najszerszym możliwym zakresie (dla planu ogólnego), uwzględniać ryzyko powodziowe.

W projekcie planu ogólnego gminy Nielisz na skraju obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, poza strefami otwartymi (SO), wyznaczono także niewielkie fragmenty stref: wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (o symbolach: „121SJ”, „178SJ”, „216SJ”, „217SJ”, „406SJ”, „407SJ”), wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (oznaczonych symbolami: „69SZ”, „71SZ”, „72SZ”, „164SZ”, „165SZ”, „167SZ”, „203SZ”),

gospodarczych (o symbolach „2SP” i „7SP”), usługowych (oznaczonych symbolami: „2SU”, „4SU”, „5SU” i „23SU”), infrastrukturalnych (o symbolach „1SI”, „3SI” i „5SI”), komunikacyjnych (o symbolach: „1SK”, „2SK”, „4SK”, „6SK”, „7SK” i „11SK”), a także strefy produkcji rolniczej („2SR”) oraz strefy zieleni i rekreacji (oznaczonej symbolem „7SN”). W zasięgu tych stref obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmują głównie tereny już zainwestowane, w tym z istniejącą zabudową, drogami czy infrastrukturą techniczną. Tereny te nie posiadają już chłonności dla lokalizacji nowej zabudowy (poza strefą o symbolu „2SR” i strefą „7SP” - w niewielkich częściach objętych zagrożeniem powodziowym), zatem wyznaczenie w ich zasięgu stref dla zabudowy nie spowoduje wprowadzenia na nich nowych budynków. Zmiana ich przeznaczenia na inny cel, mogłaby się wiązać z wystąpieniem roszczeń odszkodowawczych.

Biorąc pod uwagę powyższe, sporządzając projekt planu ogólnego gminy Nielisz dążono do wykluczenia możliwości lokalizacji nowej zabudowy w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – zarówno tej przeznaczonej do stałego lub czasowego przebywania ludzi, jak i ograniczenia możliwości takiego zagospodarowania na tych obszarach, które mogłoby stwarzać zagrożenie dla środowiska i zwiększyć ryzyko powodziowe na terenach sąsiednich. Niemniej, biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie terenów, nie można było tego założenia zrealizować w pełni. Należy przy tym podkreślić, że obowiązujące przepisy nie zakazują lokalizacji na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabudowy i zainwestowania technicznego. Niemniej zagospodarowanie to musi spełniać wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 24 stycznia 2029 r. w *sprawie zakresu wymagań oraz warunków dla planowanej zabudowy oraz planowanego zagospodarowania terenów położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz sposobu ich ustalania* (Dz. U. z 2019 r. poz. 244).

4.5. Znajdujące się na obszarze gminy obszary gruntów zmeliorowanych.

Według rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w *sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalenia obszaru, na którym urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ* (Dz. U. z 2020 r. poz. 1165) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie prowadzi tzw. ewidencję melioracji wodnych, tj. ewidencję urządzeń wodnych i zmeliorowanych gruntów. Według §2 ust. 3 ww. rozporządzenia *„zmeliorowane grunty są wprowadzane do ewidencji melioracji wodnych jako*

suma powierzchni użytków rolnych, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ”.

Materiałami dotyczącymi melioracji wodnych dysponują zarządy zlewni. Gmina Nielisz leży w zasięgu terenów administrowanych przez Zarząd Zlewni w Zamościu. Wójt Gminy Nielisz zwrócił się do tego organu o udostępnienie materiałów dotyczących melioracji wodnych na potrzeby projektu planu ogólnego gminy. Zarząd Zlewni w Zamościu odpowiedział na wniosek, przekazując stosowne materiały.

Według powyższych danych na obszarze gminy Nielisz grunty zmeliorowane znajdują się:

- w południowo-zachodniej części gminy - w rejonie wsi Gruszka Duża i Gruszka Mała Pierwsza;
- w północno-wschodniej części gminy - na północny wschód od wsi Staw Noakowski-Kolonia;
- w południowo-wschodniej części gminy – w rejonie miejscowości: Wólka Nieliska, Krzak, Złojec i Zarudzie.

Zasięgi ww. gruntów zmeliorowanych wskazano w części graficznej uzasadnienia do projektu planu ogólnego gminy Nielisz.

Obiekty melioracyjne występują głównie na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących układów osadniczych lub na ta terenach miejscowości (w Wólce Nieliskiej i we wschodniej części wsi Zarudzie). Na obszarach gruntów zmeliorowanych w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz wyznaczono głównie strefy otwarte (SO), a miejscami także strefy: wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ; we wsi Gruszka Mała Pierwsza, Wólka Nieliska, Złojec i Zarudzie), usługową (SU; we wsi Gruszka Mała Pierwsza), wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ; we wsiach: Wólka Nieliska, Złojec i Zarudzie) oraz strefę zieleni i rekreacji (w Wólce Nieliskiej). Wyznaczając te strefy planistyczne uwzględniono istniejące zagospodarowanie terenów, a także fakt, iż w zasięgu każdej z nich możliwe będzie utrzymanie obiektów melioracyjnych i realizacja nowych – jeśli wystąpi taka potrzeba (na etapie sporządzania planów miejscowych). Ponadto w przedmiotowym projekcie ograniczono wprowadzanie nowej zabudowy na tereny otwarte, przez co również – pośrednio – zapewniono ochronę obszarów gruntów zmeliorowanych.

4.6. Znajdujące się na obszarze gminy tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

Zgodnie z art. 3 pkt 32a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) pod pojęciem „ruchy masowe ziemi”

rozumie się „powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spędywanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzeliny i gleby”.

Zgodnie z danymi z Systemu Osłony Przeciwośuwiskowej, prowadzonego przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, na obszarze gminy Nielisz nie występują osuwiska. Nie ma tu również terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

4.7. Znajdujące się na obszarze gminy strefy ochronne ujęć wody.

Na obszarze gminy Nielisz funkcjonują trzy podziemne ujęcia wód - w miejscowościach: Nielisz (dwie studnie), Krzak (2 studnie) i Gruszka Duża – Kolonia. Z ujęć tych woda rozprowadzana jest do niemal wszystkich odbiorców w gminie Nielisz, z wyjątkiem mieszkańców wsi Ruskie Piaski (Stara Wieś) i Deszkowice Kolonia, którym woda dostarczana jest z ujęcia w gminie Stary Zamość (od wsi Nowa Wieś). Niewielki odsetek mieszkańców gminy zaopatruje się w wodę z własnych ujęć.

Dla w. ujęć wód podziemnych ustanowiono strefy ochronne, obejmujące wyłącznie tereny ochrony bezpośredniej - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087, z późn. zm.). Zasięgi tych stref wskazano na rysunku stanowiącym część graficzną uzasadnienia projektu planu ogólnego gminy Nielisz.

W projekcie planu ogólnego gminy Nielisz dla terenu, na którym znajduje się ujęcie wód podziemnych we wsi Gruszka Duża – Kolonia wraz z ww. strefą ochronną wyznaczono strefę infrastrukturalną (o symbolu „2SI”). W zasięgu terenów, na których znajdują się studnie i ich strefy ochronne dla ujęcia w miejscowości Nielisz, w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefę infrastrukturalną (o symbolu „4SI”) oraz fragment strefy wielofunkcyjnej z zabudowa zagrodową (o symbolu „369SZ”). Natomiast dla ujęcia wód we wsi Krzak w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefę zieleni i rekreacji („10SN”) oraz strefę otwartą (o symbolu „53SO”).

W profilach funkcjonalnych każdej z tych stref znajduje się m.in. teren infrastruktury technicznej. Zatem na etapie zmiany obowiązującego planu miejscowego w miejscowości Nielisz czy sporządzaniu planów miejscowych w zasięgu obszarów, na których znajdują się ujęcia wód podziemnych we wsiach Gruszka Duża – Kolonia i Krzak, możliwe będzie uwzględnienie ujęć i ustanowionych dla nich terenów ochrony bezpośredniej.

4.8. Znajdujące się na obszarze gminy obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087, z późn. zm.) „zapewnieniu odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych” służy ustanowienie m.in. „obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych”. Obszary te ustanawiane są w drodze aktu prawa miejscowego przez Wojewodę, na wniosek Wód Polskich (art. 141 ust. 1 ww. ustawy *Prawo wodne*).

Dotychczas na obszarze gminy Nielisz nie ustanowiono żadnego obszaru ochronnego zbiorników wód śródlądowych.

Warto dodać, że w zasięgu gminy udokumentowano dwa Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, tj. GZWP nr 406 „Niecka lubelska (Lubin)” i GZWP nr 407 „Niecka lubelska (Chełm-Zamość)”. Dla takich „form” dotychczas ustanowiono w Polsce kilka z ww. obszarów ochronnych. Ale nie dotyczy to ww. GZWP.

4.9. Znajdujące się na obszarze gminy tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi. Znajdujące się na obszarze gminy udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Według danych z Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych „MIDAS” (prowadzonego przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy) oraz „Bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31.12.2023 r.” na obszarze gminy Nielisz dotychczas udokumentowano 10 złóż kruszywa naturalnego. Wszystkie z nich znajdują się w północno-wschodniej części gminy, w rejonie miejscowości Wólka Nieliska i Ruskie Piaski. Są to złoża: „Ruskie Piaski” KN 6565 (wg kodu w systemie MIDAS PIG-PIB), „Ruskie Piaski dz. 773/2, 774” KN 19768, „Ruskie Piaski II” KN10432, „Ruskie Piaski III” KN 13392, „Ruskie Piaski IV” KN 17971, „Rusie Piaski V” KN 18393, „Ruskie Piaski-Błaszczak” KN 8024, „Wólka Niel.-Ruskie Piaski” KN 6358, „Wólka Złojcka” KN 12491 oraz „Wólka Złojcka 2” KN 15988.

Spośród ww. udokumentowanych złóż eksploatowane są (metodą odkrywkową) złoża:

- „Ruskie Piaski dz. 773/2, 774” KN 19768 - dla wydobywania kopaliny z tego złoża ustanowiono obszar górniczy „Ruskie Piaski VI” oraz związany z nim teren górniczy „Ruskie Piaski VI”;

- „Ruskie Piaski III” KN 13392 - dla eksploatacji tego złoża ustanowiono obszar górniczy i teren górniczy „Ruskie Piaski - Pole A”; obszar górniczy i teren górniczy „Ruskie Piaski - Pole B”, obszar górniczy i teren górniczy „Ruskie Piaski - Pole C” oraz obszar górniczy i teren górniczy „Ruskie Piaski - Pole D”;
- „Ruskie Piaski IV” KN 17971 - dla wydobywania kopaliny z tego złoża ustanowiono obszar górniczy „Ruskie Piaski IV-1” oraz związany z nim teren górniczy „Ruskie Piaski IV-1”, a także obszar i teren górniczy „Ruskie Piaski IV-2” oraz obszar i teren górniczy „Ruskie Piaski IV-3”;
- „Ruskie Piaski-Błaszczak” KN 8024 - dla eksploatacji tego złoża ustanowiono obszar górniczy i teren górniczy „Ruskie Piaski – Pole B III” oraz obszar górniczy i teren górniczy „Ruskie Piaski – Pole B IV”.

W związku z wydobywaniem kopalin z ww. złóż nie wyznaczono filarów ochronnych.

Granice udokumentowanych złóż oraz terenów i obszarów górniczych wskazano na rysunku stanowiącym część graficzną uzasadnienia projektu planu ogólnego gminy Nielisz.

Na obszarze gminy Nielisz nie udokumentowano dotychczas kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla. Nie zidentyfikowano tu także podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji.

W projekcie planu ogólnego gminy Nielisz uwzględniono udokumentowane na obszarze gminy złoża, a także obecnie prowadzoną działalność górniczą i ewentualną potrzebę przyszłej eksploatacji złóż, z których obecnie nie wydobywa się kopaliny. Bowiem w przedmiotowym projekcie w zasięgu udokumentowanych złóż podlegających eksploatacji oraz związanych z nimi terenów i obszarów górniczych wyznaczono strefy górnictwa (SG). Tym samym uwzględniono obecny sposób zagospodarowania terenów podlegających eksploatacji. Dotyczy to także niewielkiej strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (o symbolu „158SJ”) wyznaczonej w zasięgu terenu górniczego „Ruskie Piaski IV-1” – strefę tą wyznaczono w zasięgu istniejącego terenu z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Natomiast w zasięgu pozostałych z udokumentowanych na obszarze gminy Nielisz złóż kruszywa naturalnego (dotychczas nieeksploatowanych) w przedmiotowym projekcie planu ogólnego wyznaczono strefy otwarte (SO), co zabezpiecza tereny, na których udokumentowano złoża przed wprowadzeniem zainwestowania, które uniemożliwiłoby ich przyszłą eksploatację - jeśli zajdzie taka potrzeba.

Należy wyjaśnić, że w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz wyznaczono także strefę górnictwa (o symbolu „10SG”) dla umożliwienia planowanej eksploatacji złoża piasków, uwzględniając tym samym jeden z wniosków złożonych do przedmiotowego projektu planu ogólnego. Przy czym w zasięgu tej strefy nie udokumentowano jeszcze złoża.

4.10. Znajdujące się na obszarze gminy obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

Na obszarze gminy Nielisz nie wyznaczono obszaru uzdrowiska, obszaru ochrony uzdrowiskowej, ani ich stref ochronnych. Brak jest też uwarunkowań dla powstania i rozwoju funkcji uzdrowiskowych.

4.11. Znajdujące się na obszarze gminy zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Według ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* formami ochrony zabytków są:

- 1) wpis do rejestru zabytków,
- 2) wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa,
- 3) uznanie za pomnik historii,
- 4) utworzenie parku kulturowego,
- 5) ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Spośród powyższych form ochrony zabytków na obszarze gminy Nielisz zidentyfikowano zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz zabytki, których ochronę ustalono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – są to jednocześnie zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, ale także te widniejące w rejestrze zabytków. Na przedmiotowym obszarze nie ma pozostałych z form ochrony zabytków, tj. nie zidentyfikowano tu obiektów wpisanych na Listę Skarbów Dziedzictwa, ani uznanych za pomnik historii. Na obszarze gminy Nielisz nie utworzono parku kulturowego. Nie zidentyfikowano tu również obiektów, które można by uznać za dobra kultury współczesnej.

Jak wspomniano powyżej na obszarze gminy Nielisz zidentyfikowano zabytki wpisane do rejestru zabytków. Jest to 9 zabytków nieruchomych (tabela nr 2), w tym: parki (3), dwory (2), kościół, cmentarz, pałac i oficynę (występujące pojedynczo). Najwięcej z zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków znajduje się w wsi Ujazdów (3). Po dwa takie zabytki zidentyfikowano w miejscowościach: Nielisz, Ruskie Piaski i Staw Noakowski.

Do rejestru zabytków dotychczas nie wpisano żadnego ze zidentyfikowanych na obszarze gminy Nielisz zabytków archeologicznych.

Należy dodać, że do rejestru zabytków wpisuje się również zabytki ruchome, tj. rzeczy ruchome, ich część lub zespół rzeczy ruchomych, będących dziełem człowieka lub związanych z jego działalnością, stanowiących świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową (art. 3 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*). Z przyczyn bezpieczeństwa zgromadzonych zabytków nie podaje się publicznie szczegółów dotyczących tych zabytków.

Tabela nr 2. Obiekty nieruchome z obszaru gminy Nielisz wpisane do rejestru zabytków*.

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie	Numer i data wpisu do rejestru zabytków
1.	NIELISZ	Kościół parafialny drewniany pw. św. Wojciecha ob. pw. św. Wojciecha i BM Różańcowej	ok. 1859 r.	nr rej. A/185 z 04.02.1967
2.		Cmentarz wojenny z I wojny światowej	l. 20-te XX w.	nr rej. A/1523 z 30.09.1987
3.	RUSKIE PIASKI	Pałac z wieżą i basztą murowany w zespole pałacowo-parkowym; obecnie Dom Pomocy Społecznej	1906 r.	nr rej. A/1320 z 23.07.1981
4.		Park w zespole pałacowo-parkowym	pocz. XX w.	nr rej. A/1320 z 23.07.1981
5.	STAW NOAKOWSKI	Dwór murowany w zespole dworskim	k. XIX w.	nr rej. A/1446 z 03.11.1982
6.		Park w zespole dworskim	k. XIX w.	nr rej. A/1446 z 03.11.1982
7.	UJAZDÓW	Dwór murowany w zespole dworskim	1880 r.	nr rej. A/1324 z 24.02.1982 i 28.06.1998
8.		Park w zespole dworskim	k. XIX w.	nr rej. A/1324

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie	Numer i data wpisu do rejestru zabytków
				z 24.02.1982 i 28.06.1998
9.		Oficyna murowana w zespole dworskim	1880 r.	nr rej. A/1324 z 24.02.1982 i z 28.06.1998

* *rejestr zabytków podlega bieżącej aktualizacji.*

Poza zabytkami wpisanymi do rejestru zabytków na obszarze gminy Nielisz, o czym wspomniano już na początku niniejszego podrozdziału, znajdują się zabytki ujęte wpisem do gminnej ewidencji zabytków. Przez ewidencję zabytków rozumie się ewidencję, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*. W ewidencji zabytków, zgodnie z art. 22 ust. 5 ww. ustawy, powinny być ujęte zabytki nieruchome wpisane do rejestru, inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, a także inne zabytki nieruchome wyznaczone przez wójta w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Dotychczas z obszaru gminy Nielisz do gminnej ewidencji zabytków wpisano łącznie 306 zabytków, w tym 253 zabytki archeologicznych (tabele nr 3 i 4). Większość z zabytków - innych niż archeologiczne - widniejących w ewidencji stanowią kaplice i kapliczki (12), a następnie figury (9). Mniej licznie występują: cmentarze (7), parki (4), tablice pamiątkowe, krzyże i pomniki (po 3) i dwory (2). Ponadto w ewidencji zabytków ujęto występujące pojedynczo: gorzelnię, pozostałość parku dworskiego, kościół, dzwonnice, płytę nagrobną, budynek urzędu gminy, pałac z wieżą i basztą, źródło św. Jana, oficynę i pozostałość murowanego dworu.

Najwięcej z obiektów umieszczonych w ewidencji zabytków, bo około 32% ogółu, znajduje się w miejscowości Nielisz (17). Następne w kolejności, pod względem liczby znajdujących się na ich terenie ww. obiektów, są wsie: Złojec (6), Ujazdów (5), Staw Noakowski (4), Gruszka Duża, Ruskie Piaski, Wólka Złojcka (po 3), Krzak, Nawóz i Wólka Nieliska (po 2). Pojedyncze obiekty ujęte w ewidencji zabytków znajdują się we wsiach: Gruszka Mała I, Gruszka Mała II, Kolonia Emska, Staw Noakowski Kolonia, Średnie Duże.

Tabela nr 3. Zabytki nieruchome, w wyjątku archeologicznych, z obszaru gminy Nielisz ujęte w ewidencji zabytków*.

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie
1.	GRUSZKA DUŻA	Pozostałości parku dworskiego	XIX w.
2.		Kapliczka domkowa św. Jana Nepomucena	XIX w.
3.		Figura przydrożna z krzyżem, kamienna	1914 r.
4.	GRUSZKA MAŁA I	Figura przydrożna św. Floriana, kamienna	XIX w.
5.	GRUSZKA MAŁA II	Figura przydrożna Matki Bożej, kamienna	1907 r.
6.	KOLONIA EMSKA	Kaplica murowana	pocz. XX w.
7.	KRZAK	Kapliczka murowana	k. XIX w., pocz. XX w.
8.		Tablica pamiątkowa	1970 r.
9.	NAWÓZ	Cmentarz wojenny z I wojny światowej	1915 r.
10.		Figura przydrożna z krzyżem, kamienna	pocz. XX w.
11.	NIELISZ	Kościół parafialny drewniany pw. św. Wojciecha ob. pw. św. Wojciecha i BM Różańcowej**	ok. 1859 r.
12.		Cmentarz przykościelny w zespole kościoła parafialnego pw. św. Wojciecha ob. pw. św. Wojciecha i BM Różańcowej	XIX w.
13.		Dzwonnica drewniana w zespole kościoła parafialnego pw. św. Wojciecha ob. pw. św. Wojciecha i BM Różańcowej	ok. 1860 r.
14.		Kaplica (d. altana) drewniana w zespole kościoła parafialnego pw. św. Wojciecha ob. pw. św. Wojciecha i BM Różańcowej	1906 r.
15.		Cmentarz wojenny z I wojny światowej**	lata 20-te XX w.
16.		Urząd gminy murowany, ob. siedziba Gminnego Ośrodka Kultury	1905 r.
17.		Cmentarz parafialny	XIX w.
18.		Krzyż przydrożny, drewniany	1910 r.

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie
19.		Kapliczka domkowa, drewniana	1 ćw. XX w.
20.		Figura Matki Boskiej, kamienna	1906 r.
21.		Pomnik pamięci ofiar II wojny światowej w 1939 r., wymordowanych przez Niemców w 1943 r. mieszkańców wsi Nielisz	1971-1973
22.		Płyta nagrobna na cmentarzu parafialnym poświęcona Antoniemu Kormańskiemu, powstańcowi w latach 1963-1964	1994 r.
23.		Krzyż Tadeusza Kościuszki	rekonstrukcja krzyża z 1917 r.
24.		Tablica pamiątkowa poświęcona Edmundowi Mazurowi żołnierzowi polskiemu w latach 1918-1921	1985 r.
25.		Kapliczka domkowa, drewniana	ok. 1910 r.
26.		Figura przydrożna z krzyżem	1905 r.
27.		Krzyż św. Wojciecha	rekonstrukcja krzyża z 1860 r.
28.	RUSKIE PIASKI	Pałac z wieżą i basztą murowany w zespole pałacowo-parkowym, obecnie Dom Pomocy Społecznej**	1906 r.
29.		Park w zespole pałacowo-parkowym**	pocz. XX w.
30.		Gorzelnia murowana	1906 r., 1920 r.
31.	STAW NOAKOWSKI	Dwór murowany w zespole dworskim**	k. XIX w.
32.		Park w zespole dworskim**	k. XIX w.
33.		Pomnik w hołdzie wymordowanym mieszkańcom miejscowej ludności przez okupanta niemieckiego 1942-1943	1969 r.
34.		Kapliczka murowana	pocz. XX w.
35.	STAW	Kapliczka murowana	1. ćw. XX w.

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie
36.	NOAKOWSK-KOLONIA	Źródełko św. Jana	XIX/XX w.
37.	ŚREDNIE DUŻE	Kapliczka murowana	pocz. XX w.
38.	UJAZDÓW	Dwór murowany w zespole dworskim**	1880 r.
39.		Park w zespole dworskim**	k. XIX w.
40.		Oficyna murowana w zespole dworskim**	1880 r.
41.		Kaplica NMP, drewniana	1985 r.
42.		Kaplica murowana	XX w.
43.	WÓLKA NIELISKA	Kapliczka Matki Boskiej, domkowa murowana	pocz. XX w.
44.		Pomnik w hołdzie pomordowanym przez Niemców w dniu 15 listopada 1939 r.	1960-1961
45.	WÓLKA ZŁOJECKA	Pozostałości dworu murowanego	ok. 1900 r.
46.	WÓLKA ZŁOJECKA (obręb ZŁOJEC)	Park dworski	XIX/XX w.
47.	WÓLKA ZŁOJECKA	Cmentarz wojenny z I wojny światowej i II wojny światowej	1914 r.
48.	ZŁOJEC	Cmentarz parafialny katolicki (czynny) dawny cmentarz prawosławny parafii pw. Chrystusa Króla	ok. 1860 r.
49.		Cmentarz ruski przy dawnej cerkwi greckokatolickiej	ok. XIX w.
50.		Figura św. Franciszka, kamienna	1928 r.
51.		Figura z krzyżem, kamienna	pocz. XX w.
52.		Figura św. Jana Nepomucena, kamienna	k. XIX w.
53.		Tablica upamiętniająca 61 rocznicę pacyfikacji wysiedlonym i pomordowanym przez Niemców w grudniu 1942 r.	2003 r.

* ewidencja zabytków podlega aktualizacji;

** zabytek wpisany do rejestru zabytków.

Jak wspomniano już wcześniej w ewidencji zabytków ujęto także zabytki archeologiczne. Omawiane zabytki występują na sześciu obszarach AZP: 86-85, 86-86, 87-85, 87-86, 87-87 oraz 88-86. Zabytki te odnaleziono w rejonie miejscowości: Nawóz (44), Złojec (33), Gruszka Mała (30), Ruskie Piaski (17), Staw Ujazdowski – Kolonia i Ujazdów (po 15), Nielisz i Zarudzie (po 13), Staw Noakowski – Kolonia i Wólka Złojcka (po 9), Deszkowice – Kolonia (8), Kolonia Emska i Krzak (po 7), Staw Noakowski i Wólka Nieliska (po 6), Staw Ujazdowski (5), Gruszka Duża, Średnie Małe i Średnie Duże (po 4), Zamszany (3) oraz Gruszka Duża Kolonia (1). Na obszarze ww. stanowisk znaleziono różne obiekty archeologiczne. Wśród nich najczęściej występują ślady osadnictwa i osady. Ponadto udokumentowano: cmentarzyska, kopce ziemne oraz piec do wypieku ceramiki.

Tabela nr 4. Zabytki archeologiczne z obszaru gminy Nielisz ujęte w ewidencji zabytków.

Lp.	Aktualnie obowiązująca nazwa miejscowości	Nr stanowiska w miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	FUNKCJA I CHRONOLOGIA
1.	DESZKOWICE KOLONIA	1	87-86	66	osada? – pradzieje
2.		2	87-86	67	osada? – pradzieje osada? - neolit
3.		3	87-86	68	osada? – pradzieje ślad osadnictwa - neolit
4.		4	87-86	69	osada? – neolit osada? wczesne średniowiecze
5.		5	87-86	70	ślad osadnictwa - pradzieje osada – neolit (KPL) ślad osadnictwa – k. trzciniecka
6.		6	87-87	55	ślad osadnictwa - pradzieje ślad osadnictwa – wczesny okres epoki brązu (k. mierzanowicka) osada? – okres wpływów rzymskich ślad osadnictwa – późne średniowiecze

Lp.	Aktualnie obowiązująca nazwa miejscowości	Nr stanowiska w miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	FUNKCJA I CHRONOLOGIA
7.		7	87-87	56	osada – pradzieje osada? – wczesny okres epoki brązu
8.		8	87-87	57	osada – pradzieje osada – neolit ślad osadnictwa – okres wpływów rzymskich osada – wczesne średniowiecze XII-XIII w. ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze
9.	GRUSZKA DUŻA	2	86-85	88	ślad osadnictwa - pradzieje
10.		3	86-85	89	osada? – wczesne średniowiecze XII-XIII w.
11.		4	86-85	90	ślad osadnictwa - pradzieje ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze XII-XIII w.
12.		(1)*	87-85	170	ślad osadnictwa - pradzieje
13.	GRUSZKA DUŻA KOLONIA	1	86-85	87	osada – średniowiecze
14.	GRUSZKA MAŁA	2	87-85	140	ślad osadnictwa - pradzieje ślad osadnictwa – wczesny okres epoki brązu
15.		3	87-85	141	osada? – neolit osada – wczesny okres epoki brązu
16.		4	87-85	142	osada? – pradzieje ślad osadnictwa – epoka brązu (k. trzciniecka)
17.		5	87-85	143	ślad osadnictwa - pradzieje

Lp.	Aktualnie obowiązująca nazwa miejscowości	Nr stanowiska w miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	FUNKCJA I CHRONOLOGIA
18.		6	87-85	144	śląd osadnictwa – wczesny okres epoki brązu osada – wczesne średniowiecze IX-X w.
19.		7	87-85	145	śląd osadnictwa - pradzieje
20.		8	87-85	146	śląd osadnictwa - pradzieje
21.		9	87-85	147	śląd osadnictwa - pradzieje
22.		10	87-85	148	śląd osadnictwa - pradzieje
23.		11	87-85	149	śląd osadnictwa – epoka brązu
24.		12	87-85	150	osada? – neolit śląd osadnictwa – epoka brązu (k. trzciniecka)
25.		13	87-85	151	osada – pradzieje osada – neolit (KPL) osada – wczesny okres epoki brązu śląd osadnictwa – okres halsztacki (k. łużycka)
26.		14	87-85	152	osada? – pradzieje osada? – neolit
27.		15	87-85	153	śląd osadnictwa - pradzieje
28.		16	87-85	154	śląd osadnictwa - pradzieje śląd osadnictwa – neolit
29.		17	87-85	155	śląd osadnictwa - pradzieje śląd osadnictwa – neolit
30.		18	87-85	156	śląd osadnictwa - pradzieje
31.		19	87-85	157	śląd osadnictwa - pradzieje
32.		20	87-85	158	śląd osadnictwa - pradzieje

Lp.	Aktualnie obowiązująca nazwa miejscowości	Nr stanowiska w miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	FUNKCJA I CHRONOLOGIA
33.		21	87-85	159	śląd osadnictwa - pradzieje
34.		22	87-85	160	śląd osadnictwa - pradzieje
35.		23	87-85	161	śląd osadnictwa - pradzieje
36.		24	87-85	162	śląd osadnictwa - pradzieje
37.		25	87-85	163	osada – wczesne średniowiecze IX-X w.
38.		26	87-85	164	śląd osadnictwa - pradzieje
39.		27	87-85	165	osada? – epoka brązu (k. łużycka)
40.		28	87-85	166	śląd osadnictwa - pradzieje
41.		29	87-85	167	śląd osadnictwa - pradzieje
42.		30	87-85	168	osada – epoka brązu (k. trzciniecka)
43.		31	87-85	169	śląd osadnictwa – epoka brązu
44.	KOLONIA EMSKA	2	86-85	104	śląd osadnictwa - pradzieje śląd osadnictwa – neolit (KLWCM)
45.		3	86-85	105	osada – średniowiecze (XIII w.)
46.		4	86-85	106	śląd osadnictwa - pradzieje osada? – wczesny okres epoki brązu
47.		5	86-85	107	osada – pradzieje osada? – wczesny okres epoki brązu śląd osadnictwa – epoka brązu (k. trzciniecka) osada – okres wpływów rzymskich?

Lp.	Aktualnie obowiązująca nazwa miejscowości	Nr stanowiska w miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	FUNKCJA I CHRONOLOGIA
48.		6	86-85	108	śląd osadnictwa - pradzieje
49.		7	86-85	109	śląd osadnictwa - pradzieje śląd osadnictwa – wczesny okres epoki brązu osada – epoka brązu (k. łużycka)
50.		8	86-85	110	śląd osadnictwa – wczesny okres epoki brązu śląd osadnictwa – wczesne średniowiecze
51.	KRZAK	2	87-86	31	śląd osadnictwa - pradzieje
52.		3	87-86	32	osada? – pradzieje śląd osadnictwa – k. łużycka
53.		4	87-86	33	śląd osadnictwa - pradzieje
54.		5	87-86	34	śląd osadnictwa - pradzieje
55.		6	87-86	35	osada – pradzieje
56.		7	87-86	59	osada – epoka brązu osada? - neolit
57.		(12)*	87-86	60	śląd osadnictwa - pradzieje śląd osadnictwa - neolit
58.	NAWÓZ	2	87-86	12	śląd osadnictwa - pradzieje
59.		3	87-86	13	śląd osadnictwa - pradzieje osada? – k. trzciniecka
60.		4	87-86	14	osada? – pradzieje osada – neolit (KPL) osada? – wczesny okres epoki brązu osada? – k. trzciniecka
61.		5	87-86	15	osada – wczesny okres epoki brązu

Lp.	Aktualnie obowiązująca nazwa miejscowości	Nr stanowiska w miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	FUNKCJA I CHRONOLOGIA
					śląd osadnictwa – wczesne średniowiecze
62.		6	87-86	16	śląd osadnictwa - pradzieje
63.		7	87-86	17	śląd osadnictwa – k. trzciniecka
64.		8	87-86	18	śląd osadnictwa - pradzieje
65.		9	87-86	19	osada – pradzieje osada – neolit (KPL) śląd osadnictwa – neolit (KLWCM)
66.		10	87-86	20	śląd osadnictwa – wczesny okres epoki brązu
67.		11	87-86	21	osada? – pradzieje osada? - neolit śląd osadnictwa – k. trzciniecka
68.		12	87-86	22	śląd osadnictwa - neolit osada – wczesny okres epoki brązu
69.		13	87-86	23	osada? – pradzieje osada? – wczesny okres epoki brązu osada? – k. łużycka osada? – okres wpływów rzymskich
70.		14	87-86	24	osada – pradzieje śląd osadnictwa – V okres epoki brązu – HD (k. łużycka) osada – wczesne średniowiecze
71.		15	87-86	25	osada – pradzieje śląd osadnictwa – okres wpływów rzymskich osada – wczesne średniowiecze XII-XIII w. śląd osadnictwa – średniowiecze
72.		16	87-85	171	śląd osadnictwa -

Lp.	Aktualnie obowiązująca nazwa miejscowości	Nr stanowiska w miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	FUNKCJA I CHRONOLOGIA
					pradzieje
73.		17	87-85	172	śląd osadnictwa - pradzieje
74.		18	87-85	173	śląd osadnictwa – neolit śląd osadnictwa – epoka brązu (k. łużycka?)
75.		19	87-85	174	śląd osadnictwa - neolit
76.		20	87-85	175	śląd osadnictwa - pradzieje
77.		21	87-85	176	śląd osadnictwa – epoka brązu
78.		22	87-85	177	osada? – pradzieje
79.		23	87-85	178	osada? – pradzieje
80.		24	87-85	179	śląd osadnictwa - pradzieje śląd osadnictwa – epoka brązu (k. łużycka)
81.		25	87-85	180	śląd osadnictwa - neolit osada? – pradzieje
82.		26	87-85	181	osada? – pradzieje osada? – neolit osada? – wczesny okres epoki brązu śląd osadnictwa – wczesne średniowiecze
83.		27	87-85	182	osada – pradzieje osada – neolit (KPL) osada – wczesny okres epoki brązu osada – epoka brązu (k. łużycka) śląd osadnictwa – wczesne średniowiecze
84.		28	87-85	183	osada? – pradzieje osada? – wczesny okres epoki brązu
85.		29	87-85	184	osada? – pradzieje
86.		30	87-85	185	osada – pradzieje osada? – wczesny okres

Lp.	Aktualnie obowiązująca nazwa miejscowości	Nr stanowiska w miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	FUNKCJA I CHRONOLOGIA
					epoki brązu osada – epoka brązu (k. trzciniecka)
87.		31	87-85	186	osada? – wczesny okres epoki brązu
88.		32	87-85	187	śląd osadnictwa - pradzieje
89.		33	87-85	188	śląd osadnictwa - pradzieje
90.		34	87-85	189	śląd osadnictwa - pradzieje
91.		35	87-85	190	śląd osadnictwa - neolit osada? – wczesny okres epoki brązu
92.		36	87-85	191	osada – epoka brązu (k. łużycka) osada? – wczesne średniowiecze
93.		37	87-85	192	osada – pradzieje; osada? – neolit; śląd osadnictwa – wczesny okres epoki brązu osada? – epoka brązu (k. łużycka); osada? – okres wpływów rzymskich osada – wczesne średniowiecze IX-X w. śląd osadnictwa – późne średniowiecze
94.		38	87-85	193	śląd osadnictwa - pradzieje
95.		39	87-85	194	śląd osadnictwa - pradzieje śląd osadnictwa – epoka brązu (k. łużycka) śląd osadnictwa – późne średniowiecze
96.		40	87-85	195	osada? – pradzieje osada – mezolit śląd osadnictwa – wczesny okres epoki brązu

Lp.	Aktualnie obowiązująca nazwa miejscowości	Nr stanowiska w miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	FUNKCJA I CHRONOLOGIA
					śląd osadnictwa – wczesne średniowiecze
97.		41	87-85	196	osada? – wczesny okres epoki brązu
98.		42	87-85	197	osada? – pradzieje osada – nowożytność XVI w.
99.		43	87-85	198	śląd osadnictwa - pradzieje śląd osadnictwa – późne średniowiecze
100.		44	87-85	199	śląd osadnictwa - pradzieje
101.		45	87-85	200	śląd osadnictwa - pradzieje
102.	NIELISZ	1	86-86	57	kopce ziemne - nieokreślone
103.		2	87-86	3	śląd osadnictwa - pradzieje
104.		3	87-86	4	osada? – neolit śląd osadnictwa – średniowiecze
105.		4	87-86	5	osada – nowożytność
106.		5	87-86	6	śląd osadnictwa - pradzieje osada – k. trzciniecka śląd osadnictwa – wczesne średniowiecze
107.		6	87-86	7	śląd osadnictwa – k. łużycka śląd osadnictwa – okres wpływów rzymskich osada – wczesne średniowiecze X-XIII w. osada – nowożytność
108.		7	87-86	8	śląd osadnictwa - pradzieje osada – wczesne średniowiecze XII-XIII w. śląd osadnictwa –

Lp.	Aktualnie obowiązująca nazwa miejscowości	Nr stanowiska w miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	FUNKCJA I CHRONOLOGIA
					nowożytność
109.		8	87-86	9	osada? – pradzieje ślad osadnictwa – neolit osada – późne średniowiecze
110.		9	87-86	10	ślad osadnictwa - pradzieje
111.		10	87-86	11	ślad osadnictwa - pradzieje ślad osadnictwa – średniowiecze
112.		11	87-86	71	ślad osadnictwa - pradzieje ślad osadnictwa – 1623 (szeląg Zygmunta III Wazy) osada? - nowożytność XIX w.
113.		12	86-86	67	cmentarzysko kurhanowe – neolit / wcz. ok. ep. brązu / wcz. średn.
114.		13	87-86	72	osada – I ok. epoki brązu (k. mierzanowicka)
115.	RUSKIE PIASKI	1	86-86	19	ślad osadnictwa - starożytność ślad osadnictwa – wczesny okres epoki brązu
116.		2	86-86	20	ślad osadnictwa – paleolit schyłkowy (k. świderska)
117.		3	86-86	21	ślad osadnictwa – wczesny okres epoki brązu ślad osadnictwa – średniowiecze
118.		4	86-86	22	ślad osadnictwa - nieokreślony
119.		7	86-86	25	ślad osadnictwa – neolit

Lp.	Aktualnie obowiązująca nazwa miejscowości	Nr stanowiska w miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	FUNKCJA I CHRONOLOGIA
					(KLWCM)
120.		8	86-86	58	śląd osadnictwa - starożytność śląd osadnictwa – okres wpływów rzymskich (k. przeworska)
121.		9	86-86	59	śląd osadnictwa – neolit / brąz
122.		10	86-86	60	śląd osadnictwa - starożytność śląd osadnictwa – k. trzciniecka
123.		11	86-86	65	śląd osadnictwa – neolit / wczesny okres epoki brązu osada – XIX-XX w.
124.		11	87-86	58	osada? – pradzieje śląd osadnictwa - średniowiecze
125.		12	86-86	66	osada? – wczesny okres epoki brązu
126.		12	86-86	70	cment. kurhanowe – neolit / wcz. ok.ep. brązu / wcz. średniowiecze
127.		13	86-86	71	cment. kurhanowe – neolit / wcz. ok.ep. brązu / wcz. średniowiecze
128.		15	87-86	63	osada – wczesny okres epoki brązu
129.		16	87-86	64	osada – pradzieje osada – wczesny okres epoki brązu śląd osadnictwa – k. trzciniecka śląd osadnictwa – okres wpływów rzymskich?
130.		17	87-86	65	śląd osadnictwa – pradzieje osada – wczesny okres epoki brązu

Lp.	Aktualnie obowiązująca nazwa miejscowości	Nr stanowiska w miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	FUNKCJA I CHRONOLOGIA
131.		18	87-87	58	osada? – pradzieje osada? – wczesny okres epoki brązu
132.	STAW NOAKOWSKI	1	86-86	5	śląd osadnictwa - starożytność śląd osadnictwa – neolit (KPL) śląd osadnictwa – wczesne średniowiecze
133.		5	86-86	61	osada - starożytność śląd osadnictwa – neolit / wczesny okres epoki brązu
134.		(1)*	86-86	34	śląd osadnictwa - starożytność
135.		(2)*	86-86	35	osada – starożytność osada – neolit (KLWCM) osada – k. trzciniecka
136.		(3)*	86-86	36	śląd osadnictwa - starożytność
137.		6	86-86	62	osada – nieokreślone śląd osadnictwa – neolit / wczesny okres epoki brązu osada – wczesne średniowiecze
138.	STAW NOAKOWSKI KOLONIA	4	86-86	37	śląd osadnictwa – neolit (KLWCM) osada – wczesny okres epoki brązu
139.		5	86-86	38	osada – neolit (KPL) osada – wczesny okres epoki brązu (KCSz?) śląd osadnictwa – k. łużycka
140.		6	86-86	39	śląd osadnictwa – neolit (KPL) osada – wczesny okres epoki brązu
141.		7	86-86	40	śląd osadnictwa - starożytność osada – neolit (KPL) osada – neolit (KCSz)

Lp.	Aktualnie obowiązująca nazwa miejscowości	Nr stanowiska w miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	FUNKCJA I CHRONOLOGIA
					osada – k. trzciniecka ślad osadnictwa – k. łużycka
142.		8	86-86	41	ślad osadnictwa – okres wpływów rzymskich (k. przeworska) ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze
143.		9	86-86	42	ślad osadnictwa – wczesny okres epoki brązu (KCSz)
144.		10	86-86	43	ślad osadnictwa - starożytność ślad osadnictwa - nieokreślona ślad osadnictwa – okres wpływów rzymskich (k. przeworska) ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze
145.		(3)*	86-86	10	osada – neolit (KPL)
146.		(4)*	86-86	11	ślad osadnictwa – k. trzciniecka
147.	STAW UJAZDOWSKI	4	87-86	26	ślad osadnictwa - pradzieje
148.		5	86-85	91	ślad osadnictwa – średniowiecze
149.		5	87-86	27	ślad osadnictwa – wczesny okres epoki brązu
150.		6	87-86	28	osada – pradzieje
151.		7	87-86	29	osada – pradzieje osada? – k. trzciniecka osada? – okres wpływów rzymskich osada? – wczesne średniowiecze
152.	STAW UJAZDOWSKI KOLONIA	11	86-85	92	ślad osadnictwa – wczesny okres epoki brązu osada – wczesne średniowiecze

Lp.	Aktualnie obowiązująca nazwa miejscowości	Nr stanowiska w miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	FUNKCJA I CHRONOLOGIA
153.		12	86-85	93	śląd osadnictwa – epoka brązu (k. trzciniecka) śląd osadnictwa – nowożytność
154.		13	86-85	94	śląd osadnictwa - pradzieje
155.		14	86-85	95	śląd osadnictwa - pradzieje
156.		15	86-85	96	śląd osadnictwa - pradzieje śląd osadnictwa – epoka brązu (k. trzciniecka)
157.		16	86-85	97	śląd osadnictwa - pradzieje
158.		17	86-85	98	osada? – neolit osada – wczesny okres epoki brązu
159.		18	86-85	99	osada – epoka brązu (k. trzciniecka)
160.		19	86-85	100	śląd osadnictwa - pradzieje
161.		20	86-85	101	osada – epoka brązu (k. łużycka)
162.		21	86-85	102	śląd osadnictwa - pradzieje
163.		(1)*	87-86	30	śląd osadnictwa – pradzieje śląd osadnictwa – okres wpływów rzymskich?
164.		(1)*	86-86	6	śląd osadnictwa – neolit (KLWCM)
165.		(2)*	86-86	7	śląd osadnictwa - mezolit
166.		(3)*	86-86	8	śląd osadnictwa – neolit (KPL) śląd osadnictwa – neolit (KCSz) śląd osadnictwa – wczesne średniowiecze
167.	ŚREDNIE DUŻE	5	86-85	103	osada? – pradzieje

Lp.	Aktualnie obowiązująca nazwa miejscowości	Nr stanowiska w miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	FUNKCJA I CHRONOLOGIA
168.		6	86-85	111	osada? – średniowiecze
169.		7	86-85	112	śląd osadnictwa – wczesny okres epoki brązu
170.		(1)*	86-86	1	śląd osadnictwa - starożytność
171.	ŚREDNIE MAŁE	(2)*	86-86	9	śląd osadnictwa - nieokreślone
172.		(1)*	86-86	2	śląd osadnictwa – neolit (KPL)
173.		(2)*	86-86	3	śląd osadnictwa – neolit (KPL) śląd osadnictwa - starożytność
174.		(3)*	86-86	4	śląd osadnictwa – neolit (KPL) śląd osadnictwa – wczesne średniowiecze
175.	UJAZDÓW	1	86-86	14	śląd osadnictwa – neolit (KPL) śląd osadnictwa – epoka brązu (k. trzciniecka)
176.		2	86-86	15	śląd osadnictwa – wczesny okres epoki brązu
177.		3	86-86	16	śląd osadnictwa - starożytność śląd osadnictwa - neolit
178.		4	86-86	17	śląd osadnictwa - wczesny okres epoki brązu
179.		5	86-86	18	śląd osadnictwa - starożytność śląd osadnictwa - neolit
180.		6	86-86	44	śląd osadnictwa - starożytność
181.		7	86-86	45	śląd osadnictwa – neolit śląd osadnictwa – wczesny okres epoki brązu

Lp.	Aktualnie obowiązująca nazwa miejscowości	Nr stanowiska w miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	FUNKCJA I CHRONOLOGIA
182.		8	86-86	46	śląd osadnictwa – neolit (KPL)
183.		9	86-86	47	śląd osadnictwa – nieokreślone
184.		13	86-86	63	śląd osadnictwa – nieokreślone śląd osadnictwa – neolit (KPL) śląd osadnictwa – neolit / wczesny okres epoki brązu
185.		14	86-86	64	osada – wczesne średniowiecze
186.		(1)*	86-86	55	śląd osadnictwa - KCSz
187.		(1)*	86-86	12	śląd osadnictwa – neolit (k. ceramiki wstęgowej) śląd osadnictwa – (k. trzciniecka)
188.		(2)*	86-86	13	śląd osadnictwa - neolit śląd osadnictwa – wczesny okres epoki brązu
189.		(3)*	86-86	56	śląd osadnictwa – neolit (KLWCM)
190.	WÓLKA NIELISKA	1	86-86	68	cmmentarzysko - neolit / wcz. okres epoki brązu / wczesne średniowiecze
191.		2	86-86	69	cmmentarzysko - neolit / wcz. okres epoki brązu / wczesne średniowiecze
192.		(5)*	86-86	23	śląd osadnictwa - starożytność śląd osadnictwa – neolit (KLWCM) śląd osadnictwa - KCSz
193.		(6)*	86-86	24	śląd osadnictwa – neolit (KPL) śląd osadnictwa – wczesne średniowiecze

Lp.	Aktualnie obowiązująca nazwa miejscowości	Nr stanowiska w miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	FUNKCJA I CHRONOLOGIA
194.		(13)*	87-86	61	osada? – k. trzciniecka
195.		(14)*	87-86	62	osada – pradziej osada – k. trzciniecka
196.	WÓLKA ZŁOJECKA	1	87-87	8	osada? – pradziej osada? – neolit; ślad osadnictwa – neolit (KCSz) ślad osadnictwa – wczesny okres epoki brązu osada – epoka brązu (k. trzciniecka) cmentarzysko – okres lateński (k. pomorska) ślad osadnictwa – wczesny okres epoki brązu osada – epoka brązu (k. trzciniecka) cmentarzysko – okres lateński (k. pomorska)
197.		4	87-87	40	osada – pradziej osada? – neolit osada? – wczesny okres epoki brązu
198.		5	87-87	41	osada – pradziej; osada – neolit osada? – wczesny okres epoki brązu ślad osadnictwa – epoka brązu (k. trzciniecka) osada? – epoka brązu (k. łużycka); osada – okres wpływów rzymskich osada – wczesne średniowiecze
199.		6	87-87	42	osada? – pradziej ślad osadnictwa – neolit osada? – wczesny okres epoki brązu
200.		7	87-87	43	ślad osadnictwa – wczesny okres epoki brązu ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze

Lp.	Aktualnie obowiązująca nazwa miejscowości	Nr stanowiska w miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	FUNKCJA I CHRONOLOGIA
201.		8	87-87	44	śląd osadnictwa - pradzieje śląd osadnictwa – neolit (KPL?) śląd osadnictwa – neolit (KCSz)
202.		9	87-87	45	śląd osadnictwa – pradzieje śląd osadnictwa – epoka brązu (k. łużycka)
203.		10	87-87	46	śląd osadnictwa - pradzieje osada – okres wpływów rzymskich osada – wczesne średniowiecze
204.		11	87-87	47	śląd osadnictwa - pradzieje osada – wczesny okres epoki brązu śląd osadnictwa – wczesne średniowiecze
205.	ZAMSZANY	1	86-86	26	osada? – neolit (k. wołyńsko-lubelskiej ceramiki malowanej)
206.		2	86-86	27	śląd osadnictwa - starożytność
207.		3	86-86	28	osada – wczesny okres epoki brązu (k. trzciniecka)
208.	ZARUDZIE	1	87-87	16	śląd osadnictwa - pradzieje
209.		2	87-87	17	osada? – pradzieje osada? – neolit osada? – wczesny okres epoki brązu
210.		3	87-87	18	śląd osadnictwa - pradzieje osada – wczesny okres epoki brązu osada – epoka brązu (k. trzciniecka) śląd osadnictwa – okres wpływów rzymskich śląd osadnictwa –

Lp.	Aktualnie obowiązująca nazwa miejscowości	Nr stanowiska w miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	FUNKCJA I CHRONOLOGIA
					wczesne średniowiecze
211.		4	87-87	19	osada? – pradzieje
212.		5	87-87	20	osada? – pradzieje osada? – wczesny okres epoki brązu
213.		6	87-87	21	osada - pradzieje osada? – wczesny okres epoki brązu osada? – okres wpływów rzymskich osada? – wczesne średniowiecze
214.		7	87-87	22	ślad osadnictwa – pradzieje ślad osadnictwa – wczesny okres epoki brązu ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze
215.		8	87-87	23	ślad osadnictwa – wczesny okres epoki brązu
216.		9	87-87	24	osada – pradzieje; ślad osadnictwa – neolit osada? – wczesny okres epoki brązu osada? – epoka brązu (k. łużycka) osada? – okres wpływów rzymskich osada? – wczesne średniowiecze
217.		10	87-87	25	osada – pradzieje osada – wczesny okres epoki brązu osada – epoka brązu (k. łużycka) osada – okres wpływów rzymskich (k. przeworska) osada? – wczesne średniowiecze
218.		11	87-87	26	osada – pradzieje ślad osadnictwa - średniowiecze

Lp.	Aktualnie obowiązująca nazwa miejscowości	Nr stanowiska w miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	FUNKCJA I CHRONOLOGIA
219.		(8)*	88-86	61	osada? - pradzieje
220.		(9)*	88-86	62	śląd osadnictwa - pradzieje śląd osadnictwa – neolit śląd osadnictwa – okres wpływów rzymskich
221.	ZŁOJEC	8	87-87	15	śląd osadnictwa – nieokreślony osada? – wczesny okres epoki brązu śląd osadnictwa – wczesne średniowiecze
222.		9	87-87	48	osada - pradzieje osada – neolit (KPL) osada – wczesny okres epoki brązu śląd osadnictwa – okres wpływów rzymskich
223.		10	87-87	49	śląd osadnictwa - pradzieje osada – wczesne średniowiecze (XII-XIII w.)
224.		11	87-86	36	osada - pradzieje śląd osadnictwa – wczesny okres epoki brązu
225.		12	87-86	37	osada - pradzieje
226.		13	87-86	38	śląd osadnictwa - nieokreślony śląd osadnictwa – wczesny okres epoki brązu
227.		14	87-86	39	osada – wczesny okres epoki brązu (k. trzciniecka)
228.		15	87-86	40	osada - pradzieje osada - średniowiecze
229.		16	87-86	41	osada - pradzieje
230.		17	87-86	42	osada - pradzieje

Lp.	Aktualnie obowiązująca nazwa miejscowości	Nr stanowiska w miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	FUNKCJA I CHRONOLOGIA
231.		18	87-86	43	osada – wczesne średniowiecze (IX-X w.) osada? – średniowiecze
232.		19	87-86	44	osada – wczesne średniowiecze (IX-X w.)
233.		20	87-86	45	osada? – pradzieje ślad osadnictwa – neolit (KPL) ślad osadnictwa – epoka brązu (k. łużycka)
234.		21	87-86	46	osada? – pradzieje
235.		22	87-86	47	ślad osadnictwa - pradzieje ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze
236.		23	87-86	48	ślad osadnictwa - pradzieje
237.		24	87-86	49	ślad osadnictwa - pradzieje
238.		25	87-86	50	osada? – pradzieje
239.		26	87-86	51	osada? – pradzieje ślad osadnictwa – okres wpływów rzymskich? osada – wczesne średniowiecze
240.		27	87-86	52	osada – wczesne średniowiecze (IX-X w.)
241.		28	87-86	53	ślad osadnictwa - pradzieje
242.		29	87-86	54	osada? – pradzieje osada? – IV-V okres epoki brązu (k. łużycka) osada? – okres wpływów rzymskich (k. przeworska) osada? - nowożytność
243.		30	87-86	55	ślad osadnictwa – pradzieje

Lp.	Aktualnie obowiązująca nazwa miejscowości	Nr stanowiska w miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	FUNKCJA I CHRONOLOGIA
					śląd osadnictwa – wczesne średniowiecze śląd osadnictwa - nowożytność
244.		31	87-86	56	piec do wypały ceramiki - nowożytność
245.		32	87-86	57	osada – pradzieje
246.		33	87-87	50	śląd osadnictwa - pradzieje osada – wczesne średniowiecze (XI-XIII w.)
247.		34	87-87	51	śląd osadnictwa – okres wpływów rzymskich osada – wczesne średniowiecze
248.		35	87-87	52	śląd osadnictwa - pradzieje
249.		36	87-87	53	osada? – pradzieje
250.		37	87-87	54	osada – neolit (KPL)
251.		38	88-86	65	śląd osadnictwa – neolit (KPL)
252.		39	88-86	66	śląd osadnictwa - późne średniowiecze
253.		40	88-86	67	śląd osadnictwa – wczesny okres epoki brązu (k. trzciniecka)

* ewidencja zabytków podlega aktualizacji;

(..)* - numer stanowiska w obrębie miejscowości powinien zostać zmieniony, ponieważ stanowisko w wojewódzkiej ewidencji zabytków zaewidencjonowane jest pod niewłaściwą nazwą miejscowości.

Lokalizację zidentyfikowanych na obszarze gminy Nielisza zabytków, w tym archeologicznych, wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji zabytków przedstawiono na rysunku stanowiącym część graficzną uzasadnienia projektu planu ogólnego gminy Nielisz.

W kontekście uwzględnienia zabytków, zarówno tych wpisanych do rejestru zabytków, jak i wskazanych w obowiązujących planach miejscowych, w tym ujętych w ewidencjach zabytków, warto podkreślić, że ustalenia planu ogólnego gminy są – wg założeń ustawodawcy – dość ogólne i odnoszą się tylko do kilku „bytów”, tj.:

- muszą zawierać strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne (wg art. 13a ust. 4 pkt 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*);
- mogą określać obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej (wg art. 13a ust. 4 pkt 2 ww. ustawy).

Zatem możliwości ochrony zabytków w planie ogólnym gminy ograniczają się zasadniczo do wskazania dla nich strefy planistycznej i ustalenia wskaźników/parametrów, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ww. ustawy. Wg założeń ustawowych w zakresie i formie (wyłącznie graficznej, bez części tekstowej) nie ma innych „narzędzi” uwzględnienia zabytków w planie ogólnym gminy.

W związku z powyższym w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz w zasięgu terenów, na których zidentyfikowano obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz zabytki ujęte w ewidencji zabytków a także objęte ochroną w obowiązujących planach miejscowych, wyznaczono generalnie strefy, których profil funkcjonalny „wpisuje się” w obecny sposób zagospodarowania terenów lub określony w obowiązujących planach miejscowych. Jak wspomniano powyżej, stanowi to formę ochrony zabytków adekwatna dla planu ogólnego gminy. Uznano bowiem, że utrzymanie obecnego sposobu/kierunku zagospodarowania terenów, na których zidentyfikowano zabytki, pozwoli na właściwą ich ochronę. Ponadto ustalając w poszczególnych strefach wskaźniki/parametry uwzględniono gabaryty zabytkowych budynków czy potrzebę zabezpieczenia terenów, na których się znajdują i ich otoczenia, przed wprowadzaniem nowej zabudowy dysharmonizującej z obiektami zabytkowymi (pod względem wysokości). Ponadto ograniczono wyznaczanie stref planistycznych, w których przewiduje się możliwość lokalizacji nowej zabudowy na terenach położonych w zasięgu: stanowisk archeologicznych, zabytkowych obszarów objętych ochroną konserwatorską lub w sąsiedztwie zabytkowych obiektów i obszarów, objętych ochroną konserwatorską. Wykorzystano zatem dostępne w planie ogólnym „narzędzie” ochrony zabytków.

Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków znajdują się w zasięgu stref: otwartych (SO), usługowych (SU), wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ), wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz komunikacyjnych (SK). Natomiast obiekty i obszary, z wyjątkiem

archeologicznych, ujęte w ewidencji zabytków znajdują się w zasięgu wyznaczonych w przedmiotowym projekcie planu ogólnego gminy stref: otwartych (SO), wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ), usługowych (SU), komunikacyjnych (SK), cmentarzy (SC), zieleni i rekreacji (SN), a także w strefie infrastrukturalnej (SI).

Zaś zabytki archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz znajdują się w przeważającej części w zasięgu stref otwartych (SO), a niektóre z tych zabytków także w zasięgu stref: wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) i usługowych (SU), a także w strefie zieleni i rekreacji (SN), w strefie usługowej (SU) i w strefie cmentarzy (SC).

4.12. Znajdujące się na obszarze gminy obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

Na obszarze gminy Nielisz nie występują pomniki zagłady, które wymagałyby ustanowienia obszarów i ich stref ochronnych.

4.13. Znajdujące się na obszarze gminy tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

W gminie Nielisz wyznaczono tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiega linia kolejowa nr 69. Zajmują one łącznie powierzchnię niespełna 31 ha. Ich wykaz - wg Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (z późn. zm.) zawiera poniższa tabela. Dla tych terenów nie ustalono stref ochronnych.

Powyższe uwarunkowania uwzględniono wyznaczając w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz strefę komunikacyjną (o symbolu „4SK”), obejmującą m.in. tereny zamknięte linii kolejowej.

Tabela nr 5. Tereny zamknięte na obszarze gminy Nielisz.

Lp.	Nazwa obrębu	Nr działki ewidencyjnej	Powierzchnia [ha]
1.	Krzak	321	3,7800
2.	Ruskie Piaski	472	6,6700
3.	Wólka Nieliska	127	8,8900
4.	Zarudzie	314	2,5600
5.	Złojec	702	1,9000
		1189	3,4400
		1802	3,3900
Razem			30,63

Ponadto w zasięgu gminy Nielisz (na jej wschodnim krańcu) ustanowiono - Decyzją Nr 105/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 5 sierpnia 2021 r. w sprawie realizacji w resorcie obrony narodowej zadań z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego (Dz. Urz. MON. Z 2021 r. poz. 173, z późn. zm.) strefy ochronne terenu zamkniętego resortu obrony narodowej Sitaniec – Wolica (poligonu wojskowego nr 3391, położonego w sąsiedztwie obszaru gminy Nielisz). Obszar gminy Nielisz obejmuje fragment strefy zagrożenia QD VBD oraz część strefy zagrożenia QD IBD, w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

Powyższe uwarunkowania uwzględniono w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz wyznaczając w zasięgu ww. stref ochronnych terenu zamkniętego resortu obrony narodowej strefy planistyczne: otwartą (o symbolu „68SO”), wielofunkcyjną z zabudowa mieszkaniową jednorodzinną (o symbolu „275SJ”) oraz wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (oznaczoną symbolem „441SZ”). Zaadaptowano tym samym faktyczny sposób zagospodarowania terenów położonych w zasięgu omawianych stref ochronnych, nie dopuszczając przy tym możliwości lokalizacji w ich zasięgu nowej zabudowy.

4.14. Znajdujące się na obszarze gminy obszary ograniczonego użytkowania.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) obszary ograniczonego użytkowania tworzy się „dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej”, jeśli „z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu” (art. 135 ust. 1 ww. ustawy). Obszary ograniczonego użytkowania tworzy sejmik lub rada powiatu, w drodze uchwały. Dotychczas Rada Powiatu Zamojskiego ani Sejmik Województwa Lubelskiego nie ustanowiły – w drodze uchwał – żadnego obszaru ograniczonego użytkowania na obszarze gminy Nielisz ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie.

4.15. Znajdujące się na obszarze gminy obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Dotychczas, tj. do reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego, której zasadnicze rozwiązania weszły w życie we wrześniu 2023 r., obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji wskazywało się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Przy czym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nielisz (przyjętym uchwałą Nr XVII/120/2020 Rady Gminy Nielisz z dnia 28 lutego 2020 r.) nie wskazano – w zasięgu gminy Nielisz - obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji ani remediacji.

Należy również podkreślić, że obszary wymagające remediacji to obszary gruntów zanieczyszczonych, które należy przywrócić (w ramach zabiegów remediacyjnych) do takiego stanu, aby nie zagrażały one środowisku. Rejestr takich obszarów (rejestr historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi i rejestr szkód w środowisku) prowadzi Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska (GDOŚ). Według danych udostępnionych w Geoserwisie GDOŚ na obszarze gminy Nielisz nie ma obszarów o historycznie zanieczyszczonej powierzchni ziemi. W związku z tym nie ma tu także obszarów wymagających remediacji.

4.16. Znajdujące się na obszarze gminy obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278) „obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240), niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, można wyznaczyć jako obszar zdegradowany”, w przypadku występowania na nim ponadto co najmniej jednego z negatywnych zjawisk wskazanych w art. 9 ust. 1 ww. ustawy. Obszar zdegradowany wyznacza rada gminy/miejska, w drodze uchwały (art. 8 ustawy o rewitalizacji). Natomiast „obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk (...), na którym z uwagi na

istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację, wyznacza się jako obszar rewitalizacji” (art. 10 ust. 1 ww. ustawy).

Rada Gminy Nielisz uchwałą Nr XII/83/2025 z dnia 27 czerwca 2025 r. przyjęła Gminny Program Rewitalizacji Gminy Nielisz na lata 2024-2030. W dokumencie tym określono:

- obszary zdegradowane -w zasięgu miejscowości: Nielisz, Średnie Duże, Średnie Małe, Kolonia Emska, Ujazdów, Staw Noakowski-Kolonia, Staw Noakowski, Staw Ujazdowski, Staw Ujazdowski-Kolonia oraz we wsi Nawóz;
- obszary rewitalizacji – w miejscowościach Nielisz i Nawóz.

W projekcie planu ogólnego gminy Nielisz uwzględniono – w zakresie możliwym dla tego aktu planowania przestrzennego - obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji, wyznaczając w ich zasięgu zasadniczo strefy, które adaptują faktyczne sposoby zagospodarowania terenów lub określone w obowiązujących planach miejscowych. Jednocześnie ze względu na wielofunkcyjność stref planistycznych, dano możliwość zmiany przeznaczenia terenów (w ramach profilu funkcjonalnego danej strefy planistycznej), w tym w ramach procesu rewitalizacji, jeśli zajdzie taka potrzeba.

Realizacja ustaleń projektu planu ogólnego w obszarach rewitalizacji, poprzez inne dokumenty planistyczne, powinna przełożyć się na umożliwienie realizacji procesu rewitalizacji tych obszarów.

4.17. Znajdujące się na obszarze gminy obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

Według ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) przez „aglomerację” rozumie się „*miasto lub kilka miast o wspólnych granicach administracyjnych*” (art. 3 pkt 1 ww. ustawy). Gmina Nielisz wg tej definicji nie stanowi aglomeracji. Należy ją zatem – w kontekście obszaru cichego – rozpatrywać jako obszar poza aglomeracją.

Zgodnie z art. 3 ust. 10b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* „obszar cichym poza aglomeracją” „*to obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej*”. Obszar ten może zostać poddany prawnej ochronie na podstawie art. 118b ww. ustawy, przez radę powiatu - w drodze uchwały, w której uwzględnia się szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podaje wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie. Dotychczas (wg stanu na dzień 4

listopada 2025 r.) Rada Powiatu Zamojskiego nie ustanowiła obszaru cichego poza aglomeracją w zasięgu gminy Nielisz.

4.18. Znajdujące się na obszarze gminy grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.

Na obszarze gminy Nielisz grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III zajmują znaczne połacie, tworząc zwarte i stosunkowo rozległe enklawy. Rozciągają się one na obszarze całej gminy, z wyjątkiem jej części centralnej (od „Zalewu Nielisz” w kierunku północno-wschodnim) i południowej (w zasięgu „Lasu pod Rudą”). Przeważająca część z tych gruntów wykorzystywana jest rolniczo, ale część została już zagospodarowania w innych sposób, w tym zabudowana (zabudową o różnych funkcjach).

W związku z powyższym w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz na przeważającej części użytków rolnych klas I-III wyznaczono strefy otwarte. Pozwoli to na dalsze użytkowanie rolnicze tych najcenniejszych, pod względem możliwości gospodarczego wykorzystania, gleb. Niemniej biorąc pod uwagę dużą powierzchnię tych gleb i ich rozmieszczenia na obszarze całej gminy, a także fakt, iż część z nich została już zagospodarowania w inny sposób niż rolniczy lub posiada zgodę na takie odmienne zagospodarowanie - na mocy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - w zasięgu części z użytków rolnych klas I-III w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefy, które w profilach funkcjonalnych zawierają tereny inne niż rolnicze. Są to strefy: strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), usługowe (SU) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN). Ponadto dopuszczono możliwość innego niż rolnicze zagospodarowania tych najcenniejszych gleb na nowych terenach – w zasięgu niektórych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), uwzględniając część z wniosków złożonych do projektu planu ogólnego, a także w zasięgu niektórych stref: gospodarczych (SP), zieleni i rekreacji (SN; na wschód od miejscowości Nielisz i w południowo-zachodniej części wsi Nawóz) oraz produkcji rolniczej (SR; w obrębie Ruskie Piaski i Kolonia Gruszka Duża), zgodnie z założeniami Władz Gminy rozwoju tego typu aktywności na obszarze gminy. Zadbano przy tym o to, aby nowe tereny w ww. strefach stanowiły dopełnienie terenów już zagospodarowanych w sposób inny niż rolniczy – wyznaczono je bowiem w ramach luk w istniejącej zabudowie lub w sąsiedztwie istniejących układów osadniczych. Tym samym umożliwiono rozwój funkcjonalno-przestrzenny gminy, poprzez stworzenie rezerwy

budowlanej (uwzględniającej wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę), nie naruszając przy tym zasad racjonalnego gospodarowania gruntami.

Użytki leśne w granicach gminy Nielisz zidentyfikowano - w większych kompleksach – w jej: północnej, centralnej, południowej i południowo-wschodniej części. W zasięgu niemal wszystkich lasów na obszarze gminy Nielisz w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefy otwarte. Tym samym uwzględniono sposób zagospodarowania użytków leśnych i jednocześnie znacząco ograniczono możliwość wprowadzenia na nich zainwestowania, które mogłoby znacząco negatywnie wpłynąć na te lasy.

Jak wspomniano powyżej strefy otwarte w omawianym projekcie planu ogólnego obejmują niemal wszystkie ze zidentyfikowanych użytków leśnych. Wyjątki dotyczą:

- fragmentu enklawy rozległej leśnej na północny zachód od wsi Wólka Nieliska, w zasięgu której wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), co wynika z uwzględniania istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- fragmentów enklaw leśnych we wsi Nielisz, w zasięgu których wyznaczono strefy: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), usługowe (SU), zieleni i rekreacji (SN), co wynika z uwzględniania ustaleń obowiązującego planu miejscowego, a także w zasięgu niewielkiego fragmentu strefy gospodarczej (SP), co wynika z planów Władz Gminy;
- części lasu na południe od wsi Kolonia Emska, w zasięgu którego wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), co wynika z uwzględniania istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Należy podkreślić, że w profilach dodatkowych każdej z ww. stref planistycznych wskazano teren lasu, co daje możliwość zachowania takiego przeznaczenia terenów na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego czy wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w zasięgu obszarów uzupełniania zabudowy).

4.19. Znajdujące się na obszarze gminy zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej to zakłady spełniające kryteria określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. *w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia*

poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 138). Rejestr zakładów, których działalność może być przyczyną wystąpienia poważnej awarii, prowadzi Inspekcja Ochrony Środowiska (art. 29 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 1991 r. *o Inspekcji Ochrony Środowiska*; Dz. U. z 2024 r. poz. 425).

Według danych Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska, na obszarze gminy Nielisz nie ma zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (wg danych na dzień 31.12.2023 r.). Potencjalnie zakłady takie nie mogą powstać na obszarze gminy, gdyż w obowiązujących planach miejscowych nie wyznaczono terenów dla zabudowy produkcyjnej i przemysłowej. Niemniej w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz wyznaczono strefy gospodarcze, niejako dedykowanych zabudowie produkcyjnej i przemysłowej. Tym samym umożliwiono wyznaczenie terenów produkcyjnych i przemysłowych w planach miejscowych, a co za tym idzie dano potencjalną możliwość lokalizacji na obszarze gminy Nielisz zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (będących przeważnie zakładami przemysłowymi/produkcyjnymi).

Niemniej, co należy podkreślić, zakres ustaleń projektu planu ogólnego gminy jest ściśle określony i dość „wąski”. W przedmiotowym akcie planowania przestrzennego nie można wprowadzać zakazów ani np. wyłączeń dla dopuszczenia któregoś z terenów w ramach profilu danej strefy planistycznej. Dlatego w przedmiotowym projekcie nie można wyartykułować czy na obszarze gminy Nielisz przewiduje się lokalizację zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, czy też nie.

4.20. Znajdujące się na obszarze gminy obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

Gmina Nielisz nie ma dostępu do morza. W zasięgu gminy nie wyznaczono zatem pasa nadbrzeżnego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 marca 1991 r. *o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej* (Dz. U. z 2023 r. poz. 960).

4.21. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.

Infrastruktura społeczna

Przez obiekty infrastruktury społecznej rozumie się w niniejszym uzasadnieniu: obiekty edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług publicznych, kultury i rozrywki, sportu oraz rekreacji.

Obecnie na obszarze gminy Nielisz nie funkcjonuje żaden publiczny żłobek. Dzieciom w wieku od 3 lat do 6 lat dedykowane są obecnie oddziały przedszkolne przy szkołach podstawowych. Na terenie gminy Nielisz nie funkcjonuje żadne przedszkole niepubliczne. Poniekąd dowodzi to braku potrzeby funkcjonowania takich placówek w gminie.

Na obszarze gminy działają dwa szkoły podstawowe – w miejscowości Nielisz (SP im. Jana Króla) oraz w Złojcu (SP im. Dzieci Zamojszczyzny).

Działalność kulturalna skupia się głównie w Gminnym Ośrodku Kultury (w Nieliszu) oraz w Bibliotece Publicznej Gminy Nielisz (położonej w miejscowości Krzak).

W głównej miejscowości gminy, będącej jej głównym ośrodkiem administracyjnym, działają także: Urząd Gminy, posterunek policji, ośrodek zdrowia i apteka. Natomiast w miejscowości Krzak funkcjonują Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej i Dzienny Dom Senior +. We wsi Staw Noakowski swoją siedzibę ma natomiast Centrum Integracji Społecznej.

Infrastrukturę sportowo-rekreacyjną na obszarze gminy Nielisz tworzą: hala sportowa, kompleks boisk sportowych „ORLIK”, plac zabaw przy szkole podstawowej oraz siłownia zewnętrzna. Wszystkie z tych obiektów znajdują się we wsi Nielisz. Ponadto plac zabaw funkcjonuje we wsi Krzak. Miejscem służącym rekreacji – nie tylko dla mieszkańców gminy – jest także Zalew Nielisz, w tym kąpielisko z plażą i infrastrukturą towarzyszącą w Nieliszu. Obecnie infrastruktura sportowo-rekreacyjna na obszarze gminy Nielisz jest więc słabo rozbudowana, ale istnieje potencjał do jej powiększenia.

Niektóre z powyższych obiektów infrastruktury społecznej leżą na dość małych terenach, wśród terenów osadniczych. Dla tych terenów w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Natomiast dla obiektów zajmujących większe działki, wyznaczono strefy usługowe (SU) lub zieleni i rekreacji (SN).

Z istniejącymi na obszarze gminy obiektami infrastruktury społecznej nie są związane szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu. Niemniej nie można w ich sąsiedztwie lokalizować przedsięwzięć generujących hałas, który mógłby spowodować przekroczenie dopuszczalnych norm na terenach usług, podlegających ochronie akustycznej wg przepisów odrębnych. Uwarunkowanie to uwzględniono sporządzając projekt planu ogólnego gminy

Nielisz - w zakresie możliwym dla tego dokumentu, tj. nie wyznaczając w bezpośrednim sąsiedztwie terenów, na których znajdują się przedstawione powyżej obiekty infrastruktury społecznej nowych stref, w których mogłyby powstać nowe obiekty potencjalnie negatywnie oddziałujące na środowisko, w tym na klimat akustyczny.

Infrastruktura transportowa

Przez obszar gminy nie prowadzi żadna droga krajowa, ekspresowa ani autostrada. Przy czym odcinek drogi krajowej nr 17 (relacji: Warszawa - Zamość) w bliskim sąsiedztwie (około 3,5 km na południe) od granicy gminy Nielisz. Daje to duże możliwości dla komunikacji samochodowej, w kontekście połączeń regionalnych i międzyregionalnych.

Rdzeń układu komunikacyjnego gminy Nielisz stanowi droga wojewódzka nr 837 (relacji: Piaski - Żółkiewka - Nielisz - Sitaniec), prowadząca przez środek gminy – z północnego zachodu na południowy wschód. Ważnymi elementem układu drogowego w gminie są także odcinki dróg powiatowych, w tym zwłaszcza te, które zapewniają powiązanie obszaru gminy z obszarami sąsiednimi. Do takich dróg należą: droga powiatowa nr 3205L (relacji: Nielisz - Michalów – Szczepieszyn), droga powiatowa nr 3142L (relacji: Wirkowice - Ujazdów - Staw Noakowski), droga powiatowa nr 3204L (relacji: Grobla - Kulików – Deszkowice) oraz droga powiatowa nr 3144L (relacji: Tarzymiechy - Wólka Nieliska).

Poza komunikacją samochodową na obszarze gminy Nielisz funkcjonuje też komunikacja kolejowa – przez wschodnią część gminy prowadzi odcinek linii kolejowej nr 69 (relacji: Rejowiec - Hrebenne; odcinek Rejowiec - Zawada).

Należy podkreślić, że przez obszar gminy Nielisz prowadzi jeden z wariantów przebiegu nowej linii kolejowej – nr 56 relacji: Wólka Orłowska - Zamość - Tomaszów Lubelski - Bełżec. Ma być to linia o znaczeniu państwowym, a jej budowa będzie związana z koncepcją przygotowania i realizacji inwestycji Port Solidarność Centralny Port Komunikacyjny dla Rzeczypospolitej Polskiej. Nie wiadomo czy wariant ww. linii kolejowej prowadzący przez obszar gminy zostanie zrealizowany.

Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów w projekcie planu ogólnego w strefie komunikacyjnej mogą znajdować się - w zakresie terenów dróg - wyłącznie tereny: autostrad, dróg ekspresowych, dróg głównych ruchu przyspieszonego, dróg głównych lub – w ramach profilu dodatkowego – tereny dróg zbiorczych. Spośród

prowadzących przez gminę Nielisz dróg klasę zbiorczą lub wyższą posiada droga wojewódzka oraz niektóre drogi powiatowe. Dlatego w zasięgu terenów tych dróg w przedmiotowym projekcie planu ogólnego wyznaczono strefy komunikacyjne - o symbolach „1SK” - „3SK” oraz „5SK” – „12SK”. Tereny pozostałych dróg, tj. klasy niższej niż zbiorcza, nie zostały „wyróżnione” w projekcie planu ogólnego - zawierają się one w różnych strefach planistycznych (poza strefami komunikacyjnymi). Zgodnie z ww. rozporządzeniem tereny komunikacji wskazano w profilach podstawowych każdej ze stref planistycznych.

Poza siecią dróg elementem sieci komunikacyjnej na obszarze gminy Nielisz jest także linia kolejowa. Dla terenu zajmowanego przez nią w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefę komunikacyjną o symbolu „4SK”.

Wyjaśnia się, że w sąsiedztwie dróg oraz linii kolejowej występują ograniczenia w dowolnym zagospodarowaniu terenów, w tym w lokalizacji obiektów budowlanych, wynikające z przepisów odrębnych. Ograniczenia te uwzględniono sporządzając projekt planu ogólnego gminy Nielisz – w możliwym zakresie dla tego typu aktu planowania przestrzennego. Bowiem wyznaczone w sąsiedztwie ww. terenów strefy planistyczne w profilach funkcjonalnych zawierają tereny o różnym przeznaczeniu, w tym nie związanym z zabudową czy nie stanowiącym ograniczenia dla ruchu samochodowego i kolejowego (np. „teren zieleni urządzonej”). Zagospodarowanie to będzie mogło zostać wprowadzone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego czy przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na terenach położonych w sąsiedztwie dróg oraz linii kolejowej, jeśli zajdzie taka potrzeba.

Infrastruktura techniczna

Na tle innych gmin wiejskich powiatu zamojskiego gmina Nielisz jest dobrze wyposażona w infrastrukturę wodociągową (według danych GUS w 2023 r. ponad 64% mieszkańców gminy korzystało z sieci wodociągowej; w gminach wiejskich powiatu zamojskiego – niespełna 50%).

Na obszarze gminy nie funkcjonuje sieć kanalizacyjna. Ścieki zbierane są do przydomowych zbiorników i wywożone wozami asenizacyjnymi. Część mieszkańców gminy korzysta także z przydomowych oczyszczalni ścieków.

Jak wspomniano już w podrozdziale 4.7. gmina Nielisz zaopatrywana jest w wodę z ujęć położonych w miejscowościach: Nielisz (dwie studnie), Krzak (2 studnie) i Gruszka Duża – Kolonia (z wyjątkiem mieszkańców wsi Ruskie Piaski (Stara Wieś) i Deszkowice Kolonia,

którym woda dostarczana jest z ujęcia w gminie Stary). Niewielki odsetek mieszkańców gminy zaopatruje się w wodę z własnych ujęć. W projekcie planu ogólnego gminy Nielisz dla terenu, na którym znajduje się ujęcie wód podziemnych we wsi Gruszka Duża – Kolonia wraz z ww. strefą ochronną wyznaczono strefę infrastrukturalną (o symbolu „2SI”). W zasięgu terenów, na których znajdują się studnie i ich strefy ochronne dla ujęcia w miejscowości Nielisz, w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefę infrastrukturalną (o symbolu „4SI”) oraz fragment strefy wielofunkcyjnej z zabudowa zagrodową (o symbolu „369SZ”). Natomiast dla ujęcia wód we wsi Krzak w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefę zieleni i rekreacji („10SN”) oraz strefę otwartą (o symbolu „53SO”).

Władze Gminy nie planują obecnie rozbudowy sieci wodociągowej ani budowy sieci kanalizacyjnej. Niemniej gdyby plany takie powstały, ich realizacja będzie możliwa w oparciu o ustalenia projektu planu ogólnego gminy Nielisz, gdyż w każdej z wyznaczonych w tym projekcie stref planistycznych, w profilu podstawowym, zawarto tereny infrastruktury technicznej (o powierzchni nie większej niż 5000 m²). Dotyczy to także możliwości realizacji innych sieci infrastrukturalnych czy niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także planowanych modernizacji istniejących sieci.

Przez obszar gminy Nielisz nie przebiegają linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia. Podstawową siecią zasilającą poszczególne miejscowości są linie średniego i niskiego napięcia. Na obszarze gminy – w różnych miejscach – znajdują się stacje transformatorowe. W projekcie planu ogólnego gminy Nielisz w zasięgu terenów, przez które prowadzi linie elektroenergetyczne i znajdują się związane z nimi obiekty i urządzenia, nie wyznaczono stref infrastrukturalnych, gdyż tereny te są stosunkowo małe i leżą wśród terenów osadniczych. Tereny te „wciągnięto” zatem do innych stref wyznaczonych w przedmiotowym projekcie planu ogólnego. W profilach funkcjonalnych wszystkich z wyznaczonych w omawianym projekcie stref planistycznych zawarto bowiem m.in. tereny infrastruktury technicznej (o powierzchni nie większej niż 5000 m², z zastrzeżeniem, że ograniczenie to nie dotyczy terenów telekomunikacji).

Na obszarze gminy Nielisz sieć gazową posiada część mieszkańców wsi Ruskie Piaski i Zarudzia. W projekcie planu ogólnego gminy w zasięgu terenów, przez które prowadzą te sieci nie wyznaczono stref infrastrukturalnych, gdyż sieci te prowadzi pod ziemią. Niemniej tereny te „wciągnięto” do innych stref wyznaczonych w przedmiotowym projekcie planu ogólnego (w profilach podstawowych wszystkich stref zawarto tereny infrastruktury technicznej (o powierzchni nie większej niż 5000 m² w odniesieniu do m.in. infrastruktury gazowej)).

Na terenach położonych wzdłuż gazociągów oraz linii elektroenergetycznych (zarówno podziemnych, jak i nadziemnych) mogą występować ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym w lokalizacji zabudowy.

Na obszarze gminy Nielisz nie ma sieci ciepłowniczej. Nie przewiduje się jej realizacji.

W gminie Nielisz nie ma składowiska odpadów. Natomiast w miejscowości Nielisz – pod nr 37A – funkcjonuje Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych. W zasięgu terenu, na którym znajduje się ten PSZOK, w projekcie planu ogólnego gminy wyznaczono strefę usługową (o symbolu „22SU”).

4.22. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

Zarząd Województwa Lubelskiego przystąpił do sporządzenia projektu „Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego”, ale dotychczas nie uchwalono tego dokumentu – dnia 19 marca 2025 r. rozpoczął się proces opiniowania omawianego projektu.

W związku z powyższym nie ma możliwości uwzględnienia w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz rekomendacji i wniosków zawartych w tego typu dokumencie.

W związku z powyższym Zarząd Województwa Lubelskiego nie wskazał krajobrazów priorytetowych.

4.23. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*.

Należy przede wszystkim wyjaśnić, że spośród podanych wyżej przepisów jedynie zapis zawarty w ust. 1 art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U z 2024 r. poz. 54) odnosi się do projektu planu ogólnego gminy. Natomiast art. 72 ust. 2 tej ustawy dotyczy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego („w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia”). Zaś art. 72 ust. 3 ww. ustawy odnosi się do strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego oraz do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego („w odniesieniu do obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego określa się zasady kształtowania

zagospodarowania przestrzennego, a w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego - sposób zagospodarowania tych obszarów”).

Według art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U z 2024 r. poz. 54) określając m.in. ustalenia planu ogólnego gminy „zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:

- 1) ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami;
- 2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;
- 3) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;
- 4) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- 5) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
- 5a) uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
- 6) uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi”.

Powyższe wymagania „określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań (...)” (art. 72 ust. 4 ww. ustawy).

Na potrzeby projektów aktów planowania przestrzennego, w tym projektu planu ogólnego gminy Nielisz sporządzono - w lutym 2025 r. - opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Dokument ten został sporządzony w oparciu o rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych. Rozporządzenie to określa zakres problematyki, jaką powinno zawierać opracowanie ekofizjograficzne. Problematyka ta nieco różni się do wymagań wskazanych w art. 72 ust. 1 ustawy *Prawo ochrony środowiska*. Dlatego ww. opracowanie ekofizjograficzne nie odnosi się do wszystkich z elementów wskazanych w ustawie *Prawo ochrony środowiska*. Wynika to przede wszystkim z faktu, że nie wszystkie z tych elementów można uwzględnić w gminnych aktach planowania przestrzennego – ze względu na ich zakres – a to do tych aktów sporządza się opracowanie

ekofizjograficzne. Dotyczy to np.: uwzględniania „konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej”, zapewniania „warunków klimatycznych” czy uwzględniania „innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi”. Bowiem aby zapewnić skuteczną realizację tych potrzeb, konieczne jest wdrożenie dość szczegółowych działań, których zakres znacznie wykracza poza ustalenia gminnych aktów planowania przestrzennego (np. skuteczna ochrona przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej polega na właściwym stosowaniu nawozów sztucznych, przechowywaniu tych nawozów czy gnojowicy itp.).

Biorąc pod uwagę powyższe oraz wymóg wyjaśnienia w uzasadnieniu do projektu planu ogólnego gminy sposobu uwzględnienia uwarunkowań wynikających z opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy *Prawo ochrony środowiska* wyjaśnia się, że w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz zapewniono warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w zakresie możliwym dla tego typu dokumentu. Bowiem w przedmiotowym projekcie:

- umożliwiono racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi i racjonalne gospodarowanie gruntami – wyznaczone w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz strefy planistyczne uwzględniają obecne sposoby zagospodarowania terenów, które w przeważającej części są zgodne z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, a na terenach, dla których przewidują się możliwość wprowadzenia nowych – względem istniejących czy wynikających z ustaleń planów miejscowych – form zagospodarowania terenów, wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono lokalne uwarunkowania ekofizjograficzne i sposób zagospodarowania terenów sąsiednich, tak aby zapewnić zwartość istniejących układów osadniczych, a co za tym idzie racjonalną gospodarkę gruntami;
- uwzględniono obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin, prowadzoną obecnie działalność górnictw, a także tą planowaną. Wzięto pod uwagę również potrzebę ewentualnej przyszłej eksploatacji dotychczas nieeksploatowanych złóż. Mowa o tym szerzej w podrozdziale 4.9. niniejszego uzasadnienia;
- wzięto pod uwagę potrzebę zapewniania kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy wsi, np. poprzez strefowanie funkcji terenów, tj. wyznaczenie stref planistycznych tak, aby uwzględniały one potrzebę segregacji przeznaczeń terenów potencjalnie konfliktowych względem siebie; w każdej ze stref zapewniono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a także zieleni;

- wzięto pod uwagę potrzebę ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, a także generalne potrzeby w zakresie ochrony: powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi, ustalając w poszczególnych strefach planistycznych takie wskaźniki, o których mowa w art. 13e ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, aby zapewnić z jednej strony realizację zagospodarowania przewidzianego w danej strefie planistycznej, a z drugiej strony ochronę zidentyfikowanych w jej zasięgu walorów. Zapewniono także - w zakresie możliwym dla planu ogólnego gminy - możliwość uwzględnienia warunków klimatycznych przy projektowaniu i realizacji zagospodarowania poszczególnych terenów; poza tym ww. potrzeby uwzględniono wyznaczając strefy planistyczne, np. strefy otwarte w dolinach rzecznych.

Jednocześnie wyjaśnia się, że w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz:

- nie uwzględniano konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej, bowiem zagadnień tych nie można uregulować w planie ogólnym gminy (ze względu na ściśle określony i dość wąski zakres ustaleń tego aktu planowania przestrzennego);
- nie uwzględniono potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom, gdyż na obszarze gminy Nielisz takie zagrożenia nie występują.

Wyjaśnia się także, że w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym sporządzonym dla obszaru gminy Nielisz – na potrzeby gminnych aktów planowania przestrzennego - dokonano m.in. waloryzacji obszaru gminy dla rozwoju osadnictwa. Ze względu na różne skalę ograniczeń i obostrzeń we wprowadzaniu nowego zainwestowania osadniczego, wyróżniono trzy strefy, tj. o największych, średnich i najmniejszych ograniczeniach dla rozwoju osadnictwa. Wyniki tej waloryzacji uwzględniono wyznaczając strefy planistyczne w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz. Bowiem zgodnie z wytycznymi zawartymi w omawianym opracowaniu ekofizjograficznym:

- 1) nie wyznaczono stref, w których przewiduje się możliwość lokalizacji nowej zabudowy na terenach o największych ograniczeniach dla rozwoju osadnictwa, tj.: objętych formami ochrony przyrody, zagrożonych powodzią, pod wodami powierzchniowymi, położonych w zasięgu udokumentowanych złóż kopalin, w tym mogących podlegać eksploatacji a także zalesionych. Wyznaczone w zasięgu tych „bytów” strefy planistyczne, w których wskazano tereny dla zabudowy (o różnych

- funkcjach), uwzględniają faktyczne sposoby zagospodarowania terenów oraz/lub ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 2) ograniczono wyznaczenie stref, w których przewiduje się możliwość lokalizacji nowej zabudowy na terenach o średnich ograniczeniach dla rozwoju osadnictwa, tj. położonych: na większych kompleksach gleb I-III klasy bonitacyjnej, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej i linii kolejowej, w zasięgu stref sanitarnych od cmentarza, w zasięgu pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 220 kV, a także położonych w zasięgu zabytkowych obiektów i obszarów, objętych ochroną konserwatorską;
 - 3) strefy, w których przewiduje się możliwość lokalizacji nowej zabudowy wyznaczono przede wszystkim w zasięgu terenów o najmniejszych ograniczeniach dla rozwoju osadnictwa (tj. nie zaliczonych do kategorii wymienionych w pkt 1 lub 2).

4.24. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Nielisz.

W celu sformułowania maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Nielisz należało przeprowadzić szereg czynności inwentaryzacyjnych, analitycznych i obliczeniowych, przyjmując z jednej strony wytyczne zawarte w obowiązujących przepisach (ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w *sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w *sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*), a z drugiej pewne założenia wynikające z aktualnie panujących uwarunkowań społeczno-gospodarczych. Założenia te są wynikiem szczegółowych analiz przeprowadzonych dla obszaru gminy, dotyczących obecnego stanu i standardów zagospodarowania przestrzeni oraz obserwowanych w ostatnich latach w gminie zmian w zakresie zagospodarowania przestrzennego i urbanistyki. Przyjęte założenia w znacznej mierze odzwierciedlają obecnie obserwowane trendy i tendencje zmian w zakresie przekształceń urbanistycznych w gminie Nielisz. W ramach części analitycznej i obliczeniowej przeprowadzono określone czynności - omówiono je poniżej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem zawartym w §3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia

2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów, tj.:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20}$$

Wykorzystano przy tym najnowsze dane udostępnione przez statystykę publiczną, dotyczące liczby ludności, które pochodzą z 2024 r. Ponadto, zgodnie z §3 ust. 5 ww. rozporządzenia przyjęto okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców, tj. do 2044 r. Ponadto przyjęto, że:

- **prognozowana liczba mieszkańców (M_{20}) gminy Nielisz w perspektywie do 2044 r. wyniesie 3 954;** wielkość tą wyliczono w oparciu o dane z opracowania Głównego Urzędu Statystycznego pt. „Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060”, opublikowanego 31.07.2024 r. na oficjalnej stronie internetowej GUS. Wg tego opracowania w 2044 r. gmina Nielisz będzie liczyła 3 766 mieszkańców. Wielkość tą, zgodnie z wytyczną zawartą w §3 ust. 2 ww. rozporządzenia powiększono o 5%, tj. o 188 mieszkańców. Zatem w 2044 r., przy uwzględnieniu 5% wzrostu prognozowanej liczby mieszkańców wg GUS, liczba mieszkańców gminy Nielisz wyniesie 3 954;
- **łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie (PUM_0) w 2024 r. (tj. zgodnie z najnowszymi danymi GUS udostępnionymi w Banku Danych Lokalnych) wyniosła 175 171m²;**
- **prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) w 2044 r. wyniesie 46,6 m²;** wielkość tą wyliczono korzystając z jednego ze wzorów zawartych w §3 ust. 3 ww. rozporządzenia, tj.:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}, \text{ gdzie:}$$

- P_0 wg najnowszych danych GUS (z 2024 r.) wyniosło 34,8 m²/mieszkańca,
- P_{-10} w 2014 r. (tj. na 10 lat sprzed 2024 r., z którego pochodzą najnowsze dane GUS) wyniosło 28,9 m²/mieszkańca.

$$\text{Zatem } P_{20} = 3 \cdot 34,8 - 2 \cdot 28,9 = 104,4 - 57,8 = 46,6.$$

Według wyliczeń z drugiego ze wzorów zawartych w §3 ust. 3 ww. rozporządzenia powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wyniosła by 42,6 m², byłaby to zatem wartość nieco niższa, niż ta wyliczona przy wykorzystaniu ww. wzoru z rozporządzenia. Na potrzeby bilansu przyjęto większą z wyliczonych wartości.

Po uwzględnieniu powyższych założeń wyliczono, że **zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Nielisz w perspektywie do 2044 r. wyniosłoby 195 mieszkańców**, gdyż:

$$ZAP = 3954 - 175 \cdot 171/46,6 = 3954 - 3759 = 195$$

Niemniej, zgodnie z §3 ust. 9 pkt 1 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy:

„W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000”.

Jak wykazano powyżej, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Nielisz (liczącej w 2024 r. 5 038 mieszkańców), wyliczone wg wzoru, wyniosłoby 195 mieszkańców. Niemniej, po uwzględnieniu przywołanego wyżej zapisu §3 ust. 9 pkt 1 ww. rozporządzenia, **przyjmuje się, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Nielisz do 2044 r. wyniesie 1000 mieszkańców.**

Według art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową jednorodzinną/wielorodzinną lub zagrodową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. **Zatem w przypadku gminy Nielisz zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej mieści się w przedziale od 700 mieszkańców (tj. 70% wartości zapotrzebowania) do 1 300 mieszkańców (130% zapotrzebowania).**

Po wyliczeniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oszacowano **chłonności terenów niezainwestowanych i możliwych do zabudowy** (chłonnych). Szacunków tych dokonano dla terenów:

- 1) położonych w zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy (wyznaczonych wg wytycznych z §1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy), typując w ich zasięgu luki w istniejącej zabudowie;
- 2) przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących (wg stanu na dzień 20 czerwca 2025 r.) miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Obecnie (wg stan na dzień 4 listopada 2025 r.) gmina Nielisz jest w niewielkim stopniu pokryta planami miejscowymi – plany te obejmują wyłącznie tereny w sąsiedztwie „Zalewu Nielisz”. **W obowiązujących planach miejscowych niezainwestowane tereny, na których może powstać nowa zabudowa o funkcji mieszkaniowej (luki w zabudowie) wynoszą łącznie około 104 ha** (tereny brutto). Są to głównie tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej i dla zabudowy usługowej. Ale tereny te nie zostaną w pełni zabudowane zabudową o funkcji mieszkaniowej, co omówiono poniżej.

Poza terenami nie zabudowanymi i przeznaczonymi dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowych, na obszarze gminy zidentyfikowano również łącznie niespełna 14 ha (brutto) terenów potencjalnie chłonnych dla realizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej – w ramach luk w istniejącej zabudowie. Są to tereny, które leżą w zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy (nie objęte planami miejscowymi) i jednocześnie niezabudowane. Tereny te uznano za potencjalnie chłonne dla lokalizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej, ale założono jednocześnie, że nie zostaną one w pełni zabudowane zabudową o funkcji mieszkaniowej, co omówiono poniżej.

Zgodnie z §3 ust. 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. *w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, oszacowano w strefach: wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ), wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) oraz wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodziną (SW).

Do szacowania chłonności terenów niezabudowanych przyjęto dane pozyskane po przystąpieniu do sporządzania projektu planu ogólnego gminy Nielisz.

Chłonność terenów niezabudowanych na obszarze gminy Nielisz w ww. strefach planistycznych obliczono korzystając z poniższego wzoru:

$$CH_u = CH * \acute{S}D / (M N_u * M N_d + M W_u * M W_d + Z Z_u * Z Z_d)$$

gdzie:

CH - chłonność w mpzp i OUZ razem [m^2]

$\acute{S}D$ - średnia pow. użytkowa mieszkań budowanych w 20-letniej perspektywie [m^2]

$M N_u$ - udział mieszkań w zabudowie jednorodzinnej w ogóle zab. mieszkaniowej

$M N_d$ - średnia pow. terenu brutto przypadająca na 1 dom w zab. mieszkaniowej jednorodzinnej [m^2]

$M W_u$ - udział mieszkań w zabudowie wielorodzinnej w ogóle zab. mieszkaniowej

$M W_d$ - średnia pow. terenu brutto przypadająca na 1 mieszkanie w zab. wielorodzinnej [m^2]

$Z Z_u$ - udział mieszkań w zabudowie zagrodowej w ogóle zab. mieszkaniowej

ZZd - średnia pow. terenu brutto przypadająca na 1 dom w zab. zagrodowej [m²]

Obliczając chłonność terenów niezabudowanych uwzględniono poniższe założenia:

- na niezabudowanych terenach osadniczych nowa zabudowa mieszkaniowa będzie realizowane jako zabudowa: mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa zagrodowa (oczywiście bez względu na ustalenia planu ogólnego gminy możliwe będzie utrzymanie dotychczasowego przeznaczenie terenów – istniejącego faktycznie lub wskazanego w obowiązujących planach miejscowych, w tym dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej - do czasu ewentualnej zmiany planów miejscowych, gdyż te będą musiały uwzględniać ustalenia planu ogólnego gminy);
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodziną prognozowane proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami wyniosą 70% do 30%, tj. na niezabudowanych terenach osadniczych w ww. strefach zabudowa mieszkaniowa zajmie 70% powierzchni terenów, a 30% terenów zajmie inne zagospodarowanie (np. usługi, zieleni urządzone, infrastruktura techniczna, komunikacja itp., tj. tereny inne niż mieszkaniowe, a wskazane w profilach funkcjonalnych omawianych stref planistycznych);
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową prognozowane proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami wyniosą 20% do 80%, tj. na niezabudowanych terenach osadniczych w ww. strefie zabudowa o funkcji mieszkaniowej zajmie 20% powierzchni terenów, a 80% terenów zajmie inne zagospodarowanie (ustalone w profilu danej strefy);
- na 89% terenach osadniczych nowa zabudowa mieszkaniowa będzie realizowana jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, na 10% terenów jako zabudowa zagrodowa, a na 1% terenów jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- na terenach przeznaczonych w mpzp pod zabudowę mieszkaniową, a dotychczas nie zabudowanych a także w lukach w istniejącej zabudowie, zabudowa mieszkaniowa zostanie zrealizowana w 70%, tj. na 30% terenów niezabudowanych, a przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej lub możliwych dla realizacji tej zabudowy, zabudowa ta nigdy nie powstanie (wg trendów obserwowanych w Polsce i wyartykułowanych w materiałach Departamentu Planowania Przestrzennego Ministerstwa Rozwoju i Technologii; ze względu np. na: niekorzystny kształt działki budowlanej lub jej niewielką powierzchnię, położenie przy drodze przenoszące duże

potoki ruchu, przy obiektach usługowych/produkcyjnych emitujących negatywne oddziaływania, prowadzących przez działkę czy w jej bezpośrednim sąsiedztwie sieci infrastruktury technicznej, z którymi związane są ograniczenia dla lokalizacji nowej zabudowy itp.);

- na 1 budynek o funkcji mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej będzie przypadało 3000 m² powierzchni terenu osadniczego brutto – wg obowiązujących przepisów;
- na 1 budynek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie Nielisz będzie przypadało 1900 m² powierzchni terenu osadniczego brutto, a na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej będzie przypadało 300 m² powierzchni terenu osadniczego brutto (tj. całego terenu przeznaczonego na funkcję mieszkaniową, tj.: budynek mieszkalny, ewentualne obiekty gospodarcze, np. garaż, ogród, dojścia i dojazdy itp.) - wg tendencji obserwowanych obecnie w gminie i zakładanych do utrzymania w perspektywie niniejszego bilansu;
- średnia powierzchnia użytkowa nowo budowanych mieszkań w perspektywie do 2044 r. wyniesie 140 m² (przy przyjętym wskaźniku 46,6 m² powierzchni użytkowej mieszkania/1 mieszkańca i średniej liczbie 3 osób/mieszkanie).

Po uwzględnieniu powyższych założeń wyliczono, że **chłonności terenów nie zainwestowanych i możliwych do zabudowy na terenach niezabudowanych wynosi łącznie 748 mieszkańców**. Bowiern powierzchnia terenów chłonnych (niezabudowanych), w tym luk w zabudowie (pomniejszona odpowiednio wg powyższych założeń) wynosi w gminie 71,04 ha. Chłonność tych terenów dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej, przy uwzględnieniu wskazanych wcześniej założeń, tj. uwzględniając fakt, iż zostaną one zabudowane w 70% wynosi właśnie 748 mieszkańców. **Zatem na omawianych terenach niezabudowanych jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej dla 75% przyszłych mieszkańców gminy Nielisz** (100% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wynosi w perspektywie do 2044 r. 1000 mieszkańców).

W związku z powyższym, uwzględniając zapis zawarty w art. 13d ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz strefy: wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodziną (SW), wyznaczono na obszarach:

- 1) dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- 2) na obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy (o czym mowa szerzej w rozdziale 2 niniejszego uzasadnienia),
- 3) na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej,
- 4) na nowych terenach, tj. innych niż wskazano w pkt 1-3.

Nie przekroczono przy tym 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Wyznaczone strefy planistyczne dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej w projekcie planu ogólnego gminy Nielisz (wg stanu na dzień 4 listopada 2025 r.) mają chłonność 1 248 mieszkańców (co stanowi 125% wartości zapotrzebowania w 2044 r.), co wykazano w rozdziale nr 1 niniejszego uzasadnienia.