



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 11 września 2012 r.

Poz. 2649

UCHWAŁA NR XX/98/12 RADY GMINY NIELISZ

z dnia 24 sierpnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy zbiorniku wodnym w Nieliszu w obszarze J na działkach ewidencyjnych Nr 624, 625 i 626 położonych we wsi Nawóz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 – z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr V/20/2011 Rady Gminy Nielisz z dnia 8 lutego 2011r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy zbiorniku wodnym w Nieliszu w skali 1:2000 oraz na podstawie Uchwały Nr X/42/2011 Rady Gminy Nielisz z dnia 7 października 2011r., Rada Gminy po stwierdzeniu, że uchwalana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy zbiorniku wodnym w Nieliszu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nielisz, uchwalonego Uchwałą Nr XX/92/12 Rady Gminy Nielisz z dnia 24 sierpnia 2012r. uchwała co następuje:

§ 1.

1. Wprowadza się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy zbiorniku wodnym w Nieliszu w skali 1:2000, uchwalonego Uchwałą Nr V/24/2007 Rady Gminy Nielisz z dnia 31 stycznia 2007 roku., (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 84, poz. 1690 z dnia 11 maja 2007r.) w obszarze J na działkach ewidencyjnych Nr 624, 625 i 626 położonych we wsi Nawóz, zwaną dalej planem, w granicach oznaczonych na rysunku planu w skali 1:1000.

2. Plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- 1) ustalenia planu, będące treścią uchwały.
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

1. Ustalenia planu wyrażone są w postaci:

- 1) Ustaleń dotyczących warunków i zasad regulacji zagospodarowania obszaru, określonych w:

§ 4 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 6 – Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7 – Zasady zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

2) Ustaleń ogólnych dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej, określonych w:

§ 8 – Układ komunikacyjny

§ 9 – Infrastruktura sanitarna

§ 10 – Sieć energetyczna i telekomunikacyjna

2. Przedmiotem ustaleń planu jest teren położony w granicach objętych uchwałą, oznaczony symbolami:

UT – tereny usług turystyki i rekreacji;

KDZ-P – rezerwa na poszerzenie drogi powiatowej zbiorczej;

3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

1) granice opracowania planu.

2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania.

3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

4. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

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

2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący integralną część niniejszej uchwały;

3) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą się znajdować budynki od linii rozgraniczającej terenu;

5) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;

6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które stanowi co najmniej 51% terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

8) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska lub je degradujące, powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności takie jak:

a) szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych,

b) hałas i drgania,

c) zanieczyszczenia wód powierzchniowych,

d) zanieczyszczenia gruntu i wód gruntowych,

e) zanieczyszczenie powietrza,

f) składowanie odpadów,

g) odory i nieprzyjemne zapachy;

9) usługach innych – należy przez to rozumieć działalność mającą na celu zaspokajanie potrzeb ludności, związanych z gastronomią, hotelarstwem oraz handlem nie powodujących uciążliwości dla środowiska;

10) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wymiar liczony od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyżej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyżej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;

§ 3.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest wyznaczenie terenu przeznaczonego na usługi turystyki i rekreacji, usługi kultury, usługi inne oraz zapewnienie obsługi komunikacyjnej działek.

§ 4.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Obszar objęty planem położony jest:

1) w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406, Niecka Lubelska (Lublin) oraz w sąsiedztwie zbiornika wodnego Nielisz i doliny Wieprza chronionych jako obszar Natura 2000 PLB060020 Ostoja Nieliska, krajowy korytarz ekologiczny 65k w systemie ECONET PL oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP) PRLW2000024179 Zbiornik Nielisz i w obrębie Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd) Nr 107;

2) poza terenami zagrożonymi powodzią lub ruchami osuwiskowymi mas ziemnych oraz udokumentowanych złóż surowców naturalnych i obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

2. Zagospodarowanie terenu objętego planem podporządkowuje się:

1) wymogom ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych kredowych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406, Niecka Lubelska (Lublin) oraz wód powierzchniowych w Nieliszu i Wieprza;

2) wymogom ochrony ptaków będących przedmiotem ochrony w obszarze Natura 2000 PLB060020 Ostoja Nieliska wraz z ich siedliskami;

3) wymogom ochrony funkcji ekologicznej doliny Wieprza, w szczególności trasy migracyjnej gatunków w obrębie krajowego korytarza ekologicznego Dolina Wieprza (65k w systemie ECONET PL);

4) wymogom ochrony, których celem jest osiągnięcie co najmniej dobrego stanu/ potencjału ekologicznego oraz dodatkowo utrzymanie co najmniej dobrego stanu chemicznego dla JCWP PRLW2000024179 (stan zły, cele środowiskowe zagrożone – wpływ działalności antropogenicznej);

5) wymogom ochrony, których celem jest utrzymanie dobrego stanu ekologicznego dla JCWPd Nr 107 (stan ilościowy i chemiczny dobry, cele środowiskowe zagrożone ze względu na znaczący pobór wody z poziomu kredowego przez ujęcia aglomeracji lubelskiej).

3. Teren nie wymaga ochrony przed hałasem.

§ 5.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

1. Na całym obszarze planu obowiązuje wymóg zobowiązujący osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryły przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, odpowiedniego zabezpieczenia miejsca i niezwłocznego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.

2. Ziemne prace inwestycyjne planowane w obszarze stanowiska archeologicznego, należy każdorazowo uzgadniać z wojewódzkim konserwatorem zabytków i poprzedzić wykonaniem badań archeologicznych, które mogą być prowadzone przez uprawnionego archeologa, na podstawie odrębnego pozwolenia konserwatorskiego.

3. Obowiązuje ochrona wychodni kredowych jako wartościowego elementu przyrody nieożywionej, położonych na terenie opracowania.

§ 6.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza placu budowy.

§ 7.

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu IUT ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: Przeznaczenie podstawowe: usługi turystyka i rekreacja; Przeznaczenie dopuszczalne: usługi kultury oraz inne usługi niekolidujące z funkcją podstawową.

2. Zasady zagospodarowania:

1) dla usług turystyki i rekreacji, kultury i innych usług:

a) przy przeznaczeniu terenu na ośrodek turystyczny należy uwzględnić w programie ośrodka wszystkie niezbędne funkcje: zakwaterowanie, wyżywienie, miejsca parkingowe, tereny rekreacyjne, zaplecze administracyjno-gospodarcze, pełne wyposażenie w infrastrukturę techniczną.

b) dopuszcza się wtórny podział działek;

c) wielkość łącznej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 40%, przy zachowaniu minimum 40% terenu biologicznie czynnego w granicach każdej działki wyznaczonej planem;

d) należy zapewnić co najmniej 3 miejsc parkingowe dla samochodów osobowych na każde 10 miejsc w ramach usług turystyki i rekreacji, kultury i usług innych;

e) wprowadza się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu działki: - urządzeń sportowo-rekreacyjnych, - terenów do „rekreacji cichej” np. leżakowanie, - różnych form zieleni komponowanej niskiej i wysokiej;

2) ogrodzenie posesji powinny być lekkie, ażurowe, wykonane z materiałów przyjaznych dla środowiska, zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;

3) dopuszcza się możliwość adaptacji istniejącej zabudowy do nowej funkcji.

3. Zasady kształtowania zabudowy

1) dla usług turystyki i rekreacji, kultury i innych usług:

a) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych wliczając w to poddasze użytkowe;

b) wysokość budynku do 9,0 m;

c) dopuszcza się różne formy geometrii dachu (płaskie, jedno, dwu i wiele spadowe) o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°;

2) nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do regionalnych form budownictwa z zastosowaniem w jej elewacjach naturalnych materiałów budowlanych typu kamień, cegła, drewno;

3) zakaz stosowania oblicówki (sidingu) z tworzyw sztucznych.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 2KDZ-P ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: rezerwa na poszerzenie drogi powiatowej zbiorczej do szerokość 20,0m w liniach rozgraniczających.

2. Zasady zagospodarowania: Do czasu zmiany sposobu użytkowania terenu, utrzymuje się obecny sposób zagospodarowania.

§ 8.

UKŁAD KOMUNIKACYJNY

1. Dostępność do działek z drogi KDZ-P 3204L.

2. Ustala się minimalne odległości nowych budynków od krawędzi jezdni istniejącej 10,0 m – dla drogi powiatowej.

3. Budowa zjazdów z drogi powiatowej 3204L.

4. Wody opadowe i roztopowych z utwardzonych powierzchni parkingu, miejsc postojowych, utwardzonych placów oraz ciągów komunikacyjnych należy docelowo odprowadzić do systemu kanalizacji deszczowej. Za zgodne z planem uznaje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do zbiorników bezodpływowych i wywożone do oczyszczalni ścieków, po uprzednim podczyszczeniu na separatorach ropo pochodnych.

5. Parametry urządzeń podczyszczających oraz zbiorników bezodpływowych należy dostosować do ilości powstających wód opadowych i roztopowych.

6. Należy zapewnić drogi pożarowe do obiektów dla których są one wymagane odrębnymi przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej

§ 9.

INFRASTRUKTURA SANITARNA

1. Zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

2. Odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do zbiorczego systemu gminnej kanalizacji sanitarnej. Do czasu podłączenia budynków do sieci kanalizacji komunalnej, dopuszcza się odprowadzenie nieczystości ciekłych do krytego zbiornika bezodpływowego, zlokalizowanego na własnej działce przy zachowaniu obowiązujących parametrów technicznych oraz obowiązku wywozu nieczystości do oczyszczalni ścieków.

3. Zakaz lokalizacji biologicznych oczyszczalni ścieków.

4. Odprowadzenie wód opadowych z dachów obiektów budowlanych, docelowo do systemu gminnej kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do szczelnych bezodpływowych zbiorników lub powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki, bez szkody dla osób trzecich.

5. Zaopatrzenie w ciepło w oparciu o kotłownie lokalne lub indywidualne systemy grzewcze, z zaleceniem stosowania paliw niskoemisyjnych.

6. Zaopatrzenie w gaz po zrealizowaniu programu gazyfikacji gminy.

7. Gromadzenie odpadów w pojemnikach z obowiązkiem wywożenia ich na komunalne składowisko odpadów.

§ 10.

SIEĆ ENERGETYCZNA I TELEKOMUNIKACYJNA

1. Energetyka – przyłączenie do sieci elektroenergetycznej dystrybucji zgodnie z przepisami odrębnymi. Wolnostojące złącza kablowe służące do zaopatrzenia w energię elektryczną należy lokalizować na własnej działce.

2. Telekomunikacja – potrzeby w zakresie łączności należy zaspokajać przez budowę sieci z zastosowaniem technologii przewodowej, bezprzewodowej lub światłowodowej.

3. Dopuszcza się realizację napowietrznych sieci energetycznych i telekomunikacyjnych, lecz docelowo należy dążyć do ich skablowania.

§ 11.

Do czasu zmiany zagospodarowania terenów wyznaczonych w planie, obowiązuje utrzymanie obecnego sposobu użytkowania.

§ 12.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy zbiorniku wodnym w Nieliszu w skali 1:2000, uchwalonego Uchwałą Nr V/24/2007 Rady Gminy Nielisz z dnia 31 stycznia 2007 roku (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 11 maja 2007r., Nr 84, poz. 1690) w zakresie i granicach terenu objętego niniejszym planem.

§ 13.

Ustala się stawki procentowe opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu w wysokości 5%.

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy

§ 15.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy

§ 16.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Jerzy Nowiński

Załącznik Nr 2

do uchwały Nr XX/98/12 Rady Gminy Nielisz z dnia 24 sierpnia 2012r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy zbiorniku wodnym w Nieliszu w skali 1:2000 obejmujących tereny w obszarze J na działkach ewidencyjnych Nr 624, 625 i 626 położonych we wsi Nawóz w terenie oznaczonym na planie symbolami 6 UK, 7 UO, UK, 8 UI, UK, UH.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

Na podstawie art. 17 pkt.14 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym(Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

§ 1.

W okresie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy zbiorniku wodnym w Nieliszu w skali 1:2000 nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XX/98/12
Rady Gminy Nielisz
z dnia 24 sierpnia 2012r.

w sprawie uchwalenia

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW PRZY ZBIORNIKU WODNYM W NIELISZU, Obszar J - działki nr ewid. 624, 625, 626 we wsi Nawóz.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Nielisz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 17, pkt 5 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (realizacja odcinków kanalizacji), należących do zadań własnych gminy będą pochodzić z budżetu gminy oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy operacyjnych i środków pomocowych.

Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej inwestycji infrastrukturalnej. Ponadto przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków.